

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2018/19



Wohnungsgenossenschaft von **1904** e.G.

1904

Kennzahlen



Gründung:

1904 von 87 unteren und mittleren Beamten
der Reichs-Post- und Telegraphenverwaltung im
Ober-Postdirektionsbezirk Hamburg

Investitionen	2018
Neubau	7,71 Mio. €
energetische Modernisierungen	6,94 Mio. €
Instandhaltung	6,75 Mio. €
Geschäftsausstattungen	0,05 Mio. €
Gesamtinvestitionen	21,45 Mio. €



Bilanzsumme

218,56 Mio. €



6,50 €

Durchschnittliche monatliche
Nutzungsgebühren pro m²
Wohnfläche 2018



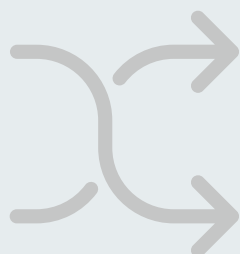
Menschen, die in unserer
Genossenschaft leben

ca. 12.000

5.054

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2018

Objektbestand	2018
Wohnungen	3.733
Gewerbe	49
Gemeinschaftsräume	10
Garagen und Stellplätze	1.146
Gesamt	4.938



7,07 %

Fluktuationsrate
Mieterwechsel im Verhältnis
zu den Wohnungen

Eigenkapitalquote
34,24 %



51 %

Wohnungen mit einem zeitgemäßen
energetischen Standard



Monika Böhm
und Holger Westphal

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

vor etwas mehr als einem Jahr ist Peter Tschentscher zum Ersten Bürgermeister der Stadt Hamburg ernannt worden. Im vorigen Bericht stellten wir an dieser Stelle deshalb die Frage: Was bedeutet das für Hamburg und was dürfen die Bürger erwarten?

Beantworten konnten wir diese Frage nicht, nur unsere Hoffnungen äußern. Darauf, dass er an seiner ersten öffentlichen Rede festhält und der Wohnungsbau in Hamburg für ihn das Topthema ist.

Topthema ist der Wohnungsbau tatsächlich geworden. In Hamburg, Berlin, München, in ganz Deutschland. Allerdings wurde und wird das Topthema von ganz anderen Nachrichten begleitet, als wir es uns als Wohnungsgenossenschaft wünschen würden.

Neue Kosten für die Mieter

Da sind auf Bundesebene die Mietrechtsreform, die Reform der Grundsteuer, das Aus für die Gebäude-Kommission, die am neuen Klimaschutzplan für Deutsch-

land mitarbeiten sollte. Weiter geht es auf Landesebene: In Berlin träumen einige Politiker von der Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit und eine Bürgerinitiative von der Enteignung großer Wohnungsunternehmen. In Hamburg hat die Stadt als neue Eigentümerin des Fernwärmenetzes den Kohleausstieg beschlossen und der Senat seine Bodenpolitik neu ausgerichtet. Bis auf weiteres sollen städtische Grundstücke für den Wohnungsbau nur noch im Erbbaurecht vergeben werden. Sicher: Hinter jedem Vorhaben und hinter jeder neuen Bestimmung steckt ein wichtiges Anliegen. Luxus-sanierungen und überzogene Mietsteigerungen sollen eingedämmt, der Klimawandel gestoppt, Bodenspekulationen verhindert und mit der Grundsteuerreform die Einnahmen der Kommunen gesichert werden. Genauso sicher ist aber auch: Jedes dieser Vorhaben und jede dieser neuen Bestimmungen verschärft die schwierige Situation auf dem sozialen Mietwohnungsmarkt und verstärkt den Wohnungsmangel. Denn



allesamt produzieren sie nur neue Kosten für die Mieter. Sie tragen aber in keiner Weise dazu bei, dass auch nur eine neue Wohnung gebaut wird.

Im Gegenteil: Die neue Hamburger Bodenpolitik hätte die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt sogar nahezu zum Erliegen bringen können. Denn unter den bisherigen Bedingungen hätten allein

wir und unsere 29 Partner des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. unsere Neubau-Aktivitäten auf städtischen Grundstücken einstellen müssen. Oder wir hätten alle die Nutzungsgebühren drastisch erhöhen müssen. Das kam und kommt aber für keinen von uns in Frage.

Zum Glück für Hamburgs Mieter scheint die Gefahr vorerst gebannt. Nach Veröffentlichung eines offenen Briefs an den Senat zeigte der Erste Bürgermeister, dass bezahlbares Wohnen tatsächlich sein Topthema ist. In mehreren Gesprächen mit den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sagte er zu, sich persönlich für eine Kompromiss-Lösung einzusetzen.

Es existieren noch zu viele Baustellen

Wir möchten nicht unbescheiden sein. Keine Frage freuen wir uns sehr, dass uns die Hamburger Politik hier entgegenkommen will. In unseren Augen reicht das aber nicht ganz. Um den Bestand an bezahlbaren Wohnungen auf Dauer zu sichern und auszubauen, braucht es ein Gesamtkonzept.

Die stetig steigenden Grundstückspreise und galoppierenden Baukosten, die komplizierten Genehmigungsverfahren, die überzogenen energetischen Anforderungen,

die unzureichende Förderung klimaschonender Technik: Erst wenn all diese Baustellen aus dem Weg geräumt sind, werden die Mieter in Hamburg aufatmen können.

Diese Aufgabe kann keiner allein bewältigen. Muss aber auch nicht. Wir krepeln gern die Ärmel hoch und steuern all unser Fachwissen dazu bei. Für Hamburg. Für die Bürger dieser Stadt und für unsere Mitglieder.

Hamburg, im Mai 2019

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Der Vorstand

Monika Böhm

Holger Westphal

Mehr Komfort, weniger CO₂:
Drei Wohnanlagen haben wir im
großen Stil modernisiert.

28



24

Individuelle Wohnideen: In der Eckerkoppel
gewährten uns drei Familien Einblick in ihre
Wohnzimmer.



31

Neubauprojekte im Überblick: Ein Projekt
ist abgeschlossen, ein weiteres im Bau
und zwei neue schon in Planung.

4 Vorwort

8 Erfolge und Meilensteine

Chancen & Grenzen

10 Wirtschaft wächst, aber langsamer

11 Handelskonflikt und Brexit

12 Wohnungsbau: Wirtschaftsfaktor und
Jobmotor

15 Der Druck steigt

16 Neue Bodenpolitik: Pachten statt kaufen

19 Bundesregierung verschärft Mietrecht

20 Fazit: Es braucht ein Gesamtkonzept

22 Recherche-Projekt: Wem gehört Hamburg?

Bauen & Wohnen

24 Ungleiche Drillinge

26 Trotz Handwerker-mangel: Alles (noch) im Lot

28 Hamm: Großmodernisierungen abgeschlossen

28 Nach Dachstuhl-Brand: Grundsanierung beendet

30 Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

31 Unsere Neubau-Projekte im Überblick

Klimaschutz

36 Neues Umweltbewusstsein

38 Bezahlbarer Klimaschutz: So könnte es gehen

39 Klimaschonender Bestand

Wohnkosten

40 Hamburger fürchten um ihr Zuhause

41 Grundsteuer: Was ist gerecht?

44 Wohnkosten bei unserer „1904“

45 Fernwärme: Rückkauf und Kohleverzicht

46 Stellungnahme: Rückkauf Fernwärmenetz

Service

48 Pool voll neuer Ideen

49 Wohnungstausch: Weniger Zimmer, weniger Kosten

49 Digitalisierung: Smarte Standards

50 GäWoRing: Neue Städte, neue Webseite

51 Pilotprojekt: Paketstation vor der Haustür



Happy Family hoch*:
Nachbarn müssen keine
Freunde sein. Es ist aber toll,
wie die Reportage beweist.



Klimaschutz: Die Bundesregierung
arbeitet an neuen Gesetzen, aber
ohne die Wohnungswirtschaft.
Das könnte teuer werden.



Stiftung: Neuer Förderer
des Bertini-Preises -
neue Chancen.

Mitglieder & Gemeinschaft

- 52 Mehr Mitglieder, mehr Gewicht
- 54 Vertreter neu gewählt
- 54 Einmal „1904“, immer „1904“?
- 54 Sozialmanagement: Genossenschaft im Alltag
- 56 Besondere Momente für Groß und Klein
- 58 Leserbrief: Mein Sechser im Lotto
- 60 Happy Family hoch*

Das „1904“-Team

- 62 Traumjob
- 64 Gute Ausbildung, beste Perspektiven
- 65 Personalstruktur zum 31. Dezember 2018

Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“

- 67 Vorwort
- 68 Großartig: Stiftung jetzt Förderer des Bertini-Preises
- 69 Projekte im Überblick

73 Jahresabschluss 2018 der „1904“

- 75 Lagebericht
- 80 Bilanz
- 82 Gewinn- und Verlustrechnung
- 83 Anhang

92 Bericht des Aufsichtsrates

94 Jahresabschluss 2018 der Stiftung

- 100 Wohnungsbestand
- 102 Liste der Vertreter
- 103 Gedenken
- 104 Mitgliedschaften & Kooperationen
- 105 Über diesen Bericht
- 106 Kontakt, Danksagung & Impressum

Unsere Highlights 2018



Was lange währt...

Kurz vor Weihnachten 2017 machten uns die Hamburger Behörden ein besonderes Geschenk: die Baugenehmigung für unsere **Familienwohnanlage im Hammer Baum**. Das war zwar später als erhofft, aber damit konnten wir dann endlich im Sommer vorigen Jahres die Bestandskeller abreißen und im Herbst mit dem eigentlichen Neubau starten. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für Frühjahr/Sommer 2020 geplant.

➤ **Im Bau: Hammer Baum/Grevenweg, S. 34**

Willkommen zurück!

Wahrscheinlich kennt keiner so viele Baustellen in Hamburg wie die **Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt**. Das Gros hat sie allerdings nur als Rohbau gesehen. Nicht so unsere Familienwohnungen in der Eckerkoppel: Im Sommer luden wir die Senatorin zu einem Rundgang durch die frisch fertiggestellte Wohnanlage ein, was sie begeistert aufnahm: „Es ist schön, zu sehen, wie etwas im Werden ist“, verriet sie. „Aber dann zu erleben, wie eine Wohnung konkret aussieht, das ist noch viel spannender.“

Wobei wir unserem Gast nicht nur leere Wohnungen und die vielen Extras zeigen konnten. Gerade eingezogen, erklärte sich freundlicherweise Familie Stoica-Asante bereit, ihr neues Zuhause zu zeigen. So erhielt die Senatorin noch ganz andere Einblicke und Eindrücke. „Wenn man ein starkes Wohnungsbau-Programm hat und dann sieht, wie es sich in der Praxis auf die Menschen und den Stadtteil auswirkt – das ist schon ganz etwas Besonderes!“

➤ **Abgeschlossen: Eckerkoppel in Wandsbek, S. 31**



Tierisches Vergnügen

Frei nach dem Motto „aller guten Dinge sind drei“ stand in unserem Nachbar-Treff Eimsbüttel kurz vor den Sommerferien wieder ein besonderes Highlight auf dem Programm: das Hamburger VorleseVergnügen und mit ihm der bekannte **Kinderbuch-Autor Ulli Schubert**. Über 90 Bücher hat der gebürtige Hamburger veröffentlicht und landete mit „Hannes und der Mädchengeburtstag“ einen Bestseller. Das hatte er jedoch zu Hause gelassen und stellte unseren vielen jungen Gästen sein neuestes Werk vor: „Im Zoo“.

➤ **Besondere Momente für Groß und Klein, S. 56**



Tour durch „1904“-Quartiere

Happy Birthday: In diesem Jahr ist unser Soziales Management 18 Jahre alt geworden und so wie viele Volljährige erstmal die weite Welt bereisen, ging auch unser **Sozialarbeiter-Team** auf Tour. Diese führte sie jedoch nicht nach Übersee, sondern zu vier „1904“-Wohnanlagen in Niendorf, Horn, Sasel und Stellingen. Für jeweils einen Nachmittag luden sie unsere Mitglieder zu Kaffee, Kuchen und Klönschnack ein. In diesem Jahr wird die Tour fortgesetzt.

- **Sozialmanagement: Genossenschaft im Alltag, S. 54**

15 Jahre GäWoRing, 26 Ferienzeile

2019 wird unser Gästewohnungstauschring 15 Jahre alt und pünktlich zu diesem Jubiläum konnten wir unseren Mitgliedern zwei neue tolle Ferienzeile vorstellen: **Freiburg im Breisgau und Bremen**. Wir sind schon gespannt, wie viele Genossenschaften mit uns „Silberhochzeit“ feiern werden!



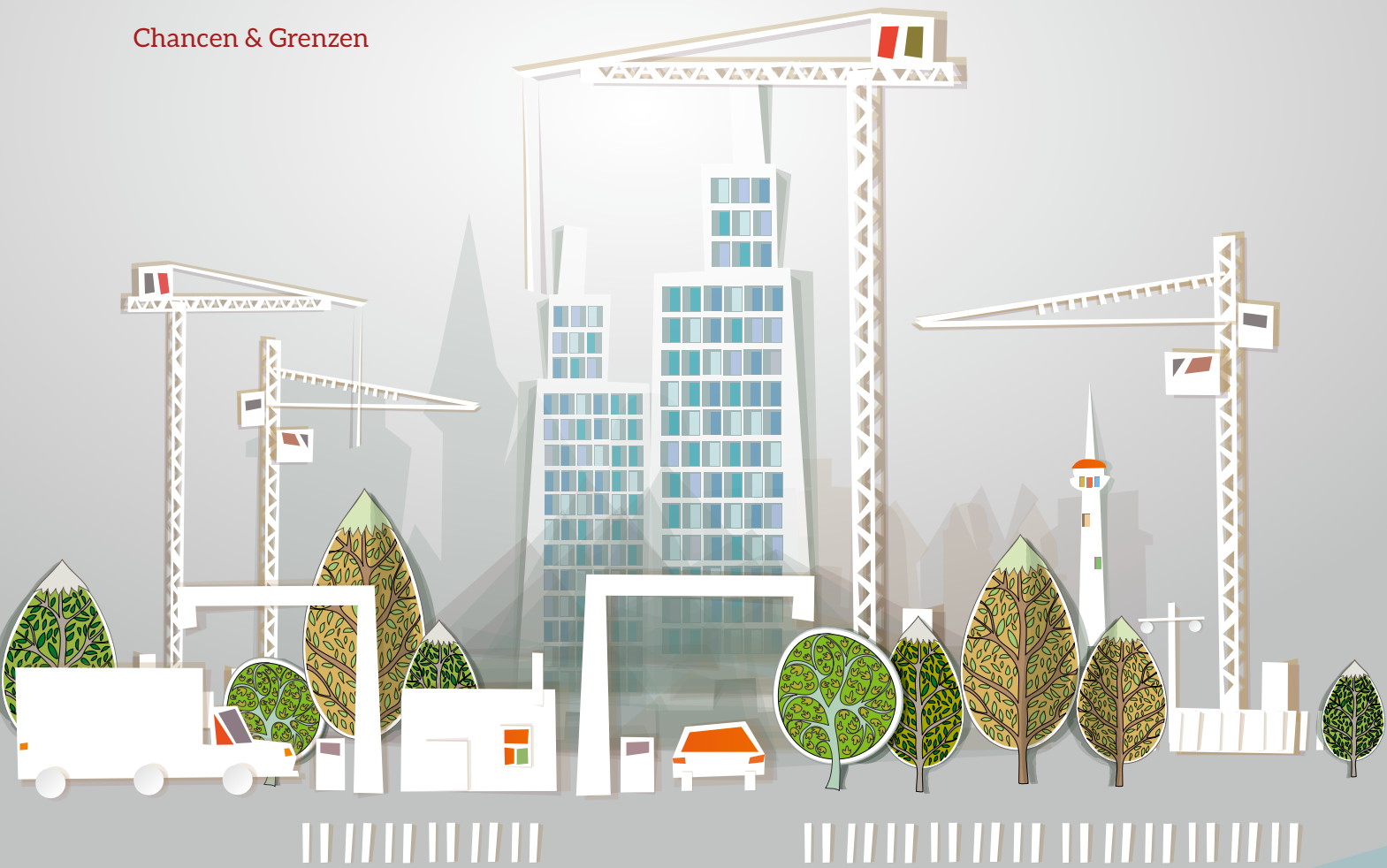
- **GäWoRing: Neue Städte, neue Webseite, S. 50**

„1904“ bitte kommen...!

Im Rahmen eines Pilotprojekts sind Ende vorigen Jahres in unseren Wohnanlagen Langenfort in Barmbek und Walddörfer Straße in Wandsbek die ersten **digitalen Info-Tafeln** in Betrieb gegangen. In die Geschäftsstelle beamen lassen können sich unsere Mitglieder damit zwar nicht, Infos mit dem „1904“-Team austauschen aber schon. Denn wie bei einem Smartphone sind die Info-Tafeln mit einem Touch-Screen ausgerüstet, was die Kommunikation noch schneller und einfacher macht. Sollte alles laufen wie gedacht, werden auch alle anderen Raumschiffe, quatsch, Wohnanlagen im Zuge von Modernisierungen und Instandhaltungen nachgerüstet. An der Beam-Funktion arbeiten wir allerdings noch...

- **Digitalisierung: Smarte Standards, S. 49**





Wirtschaft wächst, aber langsamer

In Deutschland geht es weiterhin bergauf: Gegenüber dem Vorjahr ist die Wirtschaftsleistung um 1,5 Prozent gestiegen. Auch für das laufende Jahr wird ein Plus erwartet. Insgesamt geht es aber in wesentlich kleineren Schritten voran – außer im Wohnungsbau.

Die deutsche Wirtschaftskraft erweist sich als robuster, als selbst ausgewiesene Experten vermuteten. Für 2017 hatten die führenden Ökonomen des Landes ein Plus von durchschnittlich 1,5 Prozent erwartet. Daraus wurden 2,2 Prozent. Für 2018 lagen die Prognosen zuletzt bei 1,3 Prozent im Mittel. Auch das wurde übertroffen.

Damit leben die Deutschen mittlerweile seit neun Jahren im Aufschwung. So eine lange Phase gab es zuletzt vor der Wiedervereinigung. Ist jetzt das zehnte Jahr angebrochen? Das hängt stark davon ab, wie sich der Brexit letztlich auswirkt und ob sich die schwelenden Handelskonflikte mit den USA aus dem Weg räumen lassen.

Nach wie vor lebt Deutschland vom Export. Zwar wurden im Vergleich zu 2017 voriges Jahr mehr Waren und Dienstleistungen aus dem Ausland gekauft (+3,4 %). Zugleich legten aber auch die Ausfuhren wieder zu (+ 2,4 %).

Handelskonflikt und Brexit

Unterm Strich hat sich also nichts geändert: Wieder hat Deutschland den weltweit größten Handelsüberschuss* erzielt. Immer noch sieht der US-amerikanische Präsident das als Nachteil für sein Land. Weiterhin denkt er über Strafzölle nach, jetzt auf deutsche Autos.

Wird der Konflikt nicht gelöst, wird es eng. Denn ohnehin stehen in diesem Industriezweig bereits Arbeitsplätze auf dem Spiel. Die Briten zählen zu den wichtigsten Abnehmern von Produkten „Made in Germany“.

Laut einer Untersuchung des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung hängen am Handel mit Großbritannien über 100.000 Arbeitsplätze in Deutschland – die meisten davon in der Automobilindustrie. Egal ob hart oder geregelt: Mit ziemlicher Sicherheit wird der Brexit nicht ohne Wirkung bleiben.

Aus diesen Gründen sind die anfangs eigentlich guten Wirtschaftsprognosen für 2019 inzwischen stetig gefallen. Bis Anfang des Jahres lagen die Schätzungen zwischen 1,3 bis 1,9 Prozent. Ende März bremste als erstes die OECD diesen Optimismus und sprach nur noch von 0,7 Prozent. Zu einer ähnlichen Einschätzung (0,8 %)

* Nach Berechnung des ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung lag der deutsche Handelsüberschuss (Exporte minus Importe) 2018 bei rund 260 Milliarden Euro.

kam wenig später der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die trübleren Aussichten scheinen aber kaum Auswirkungen auf die Kauflaune zu haben. Der Konsumklima-Barometer der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zeigte im März zwar einen leichten Abwärtstrend (-0,3 Punkte). Insgesamt gibt der deutsche Bürger aber immer noch gern sein Geld aus. Und das in einer Menge, dass die GfK den Verbraucher weiterhin als wichtigen Wirtschaftsmotor sieht.

Seit einigen Jahren schon steigt der private Konsum stetig. 2018 um ein Prozent, das Jahr davor um 1,8 Prozent. Im laufenden Jahr soll es laut Expertenmeinung wieder ein Plus von 1,5 Prozent geben. Die Ursache ist zum einen in der Nullzinspolitik zu finden. Sparen lohnt sich derzeit eben nicht. Zum anderen sind die Beschäftigungszahlen kontinuierlich gestiegen und sollen sogar weiter steigen. Für 2019 geht die Bundesagentur für Arbeit von einer Arbeitslosenquote von 4,8 Prozent aus. Das wäre ein neuer historischer Niedrigrekord. 2018 lag sie bei 5,2 Prozent.

Was ist das BIP und warum ist es wichtig?

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Landes. Für Deutschland heißt das: Alle Waren und Dienstleistungen, die Unternehmen, Personen und der Staat hierzulande hergestellt und erbracht haben, ergeben das deutsche Bruttoinlandsprodukt. Nicht gezählt werden Waren und Dienstleistungen, die von Deutschen im Ausland produziert, beziehungsweise erbracht wurden.

Berechnet wird das BIP vom Statistischen Bundesamt. Die Ergebnisse gibt die Behörde in Monatsschritten, quartalsweise und im Jahresrückblick bekannt, meist verbunden mit einer Einschätzung, wie sich die Konjunktur weiterhin entwickelt.

Solche Prognosen werden auch laufend von der Bundesregierung, von internationalen Organisationen und Wirtschaftsforschern erstellt. Dafür werden unter anderem Unternehmen und Konsumenten befragt und die aktuelle politische Lage in Deutschland, Europa und weltweit beobachtet. Die Vorhersagen nutzt der Staat für die Schätzung der Steuereinnahmen und damit verbunden für die Haushaltsplanung.

Wohnungsbau: Wirtschaftsfaktor und Jobmotor

In den Metropolen Deutschlands ist es an fast jeder Straßenecke zu sehen: Der Wohnungsbau ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Mit dem anhaltenden Bauboom erzielen die Unternehmen seit Jahren Wachstumsraten, hinter der selbst die florierende Informations- und Kommunikationsbranche zurückbleibt. So sind 2018 die Investitionen in den Neubau gegenüber dem Vorjahr um zehn Prozent auf 73,1 Milliarden Euro gestiegen. In die Modernisierung des Bestands flossen 156,8 Milliarden Euro. Das ist ein Plus von acht Prozent. Diese Zahlen hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auf Basis der Ergebnisse des Statistischen Bundesamts errechnet und kommt auf ein Gesamtvolumen von 229,9 Milliarden Euro. Rund 18 Milliarden Euro haben die Mitgliedsunternehmen des Branchendachverbands GdW, dem auch wir angehören, investiert. Die Investitionsfreude wirkt sich auch auf die Baubranche aus. Die Auftragsbücher sind voll, in den Metro-

polregionen hat das Baugewerbe längst seine Kapazitätsgrenzen erreicht. Das hat sowohl positive als auch negative Folgen.

Auf der einen Seite ist die Wohnungswirtschaft ein echter Jobmotor. Nach Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie haben die Baubetriebe im Jahresdurchschnitt 2018 ihren Personalbestand um 25.000 auf 837.000 Beschäftigte aufgestockt. Seit 2009 wurden so mehr als 130.000 neue Stellen geschaffen. Auch im laufenden Jahr sollen neue Mitarbeiter eingestellt werden. Im Jahresdurchschnitt erwartet der Hauptverband einen weiteren Personalaufbau von 18.000 auf 855.000 Beschäftigte.

Ein wichtiger Schritt. Denn auf der anderen Seite hat die Kapazitätsauslastung bereits zu Engpässen geführt. Zudem sind die Baupreise kräftig angezogen. Im November 2018, hat der GdW ermittelt, lagen sie 4,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Das ist der stärkste Anstieg seit über zehn Jahren.

Beschäftigte* 2018 im Bauhauptgewerbe, im Vergleich zum Vorjahr



* aller Betriebe

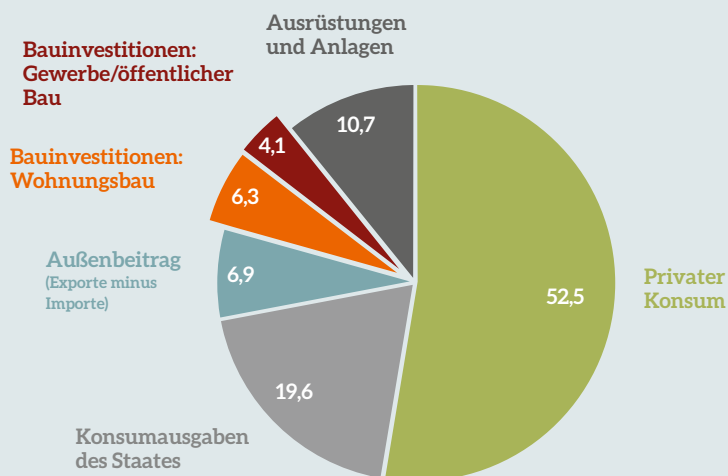
Durch den Bauboom sind die Baubetriebe insbesondere in den Metropolregionen ausgelastet. Um die zusätzliche Produktion zu stemmen, wurden allein 2018 rund 25.000 Mitarbeiter zusätzlich eingestellt. Im laufenden Jahr soll das Personal um weitere 18.000 Beschäftigte aufgestockt werden.

Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.

Anteil der Bauinvestition am BIP 2018

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukt 2018, nominal, in %

BIP 2018: 3.388 Mrd. EUR

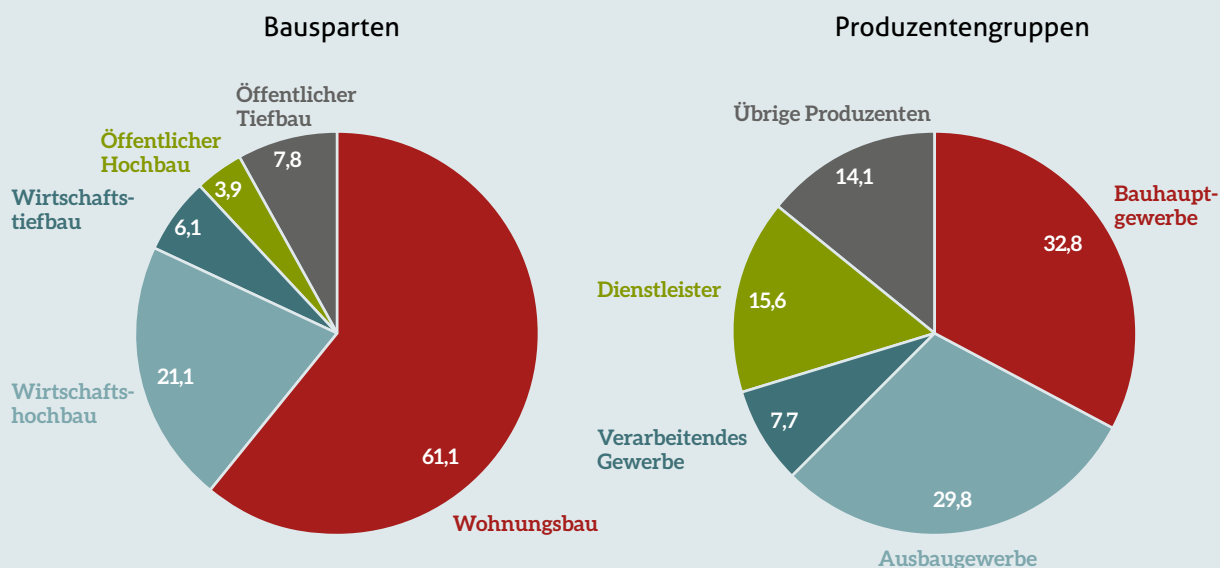


2018 flossen insgesamt 229,9 Milliarden Euro in den Neubau und in die Modernisierung von Wohnungen. Knapp 18 Milliarden Euro investierten die Mitgliedsunternehmen des GdW. Hier wird deutlich, welche Wirtschaftskraft der Wohnungsbau hat. 6,3 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Leistung wurden 2018 durch die Wohnungsunternehmen erwirtschaftet.

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonst. Anlagen und Lagerveränderungen © GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bauinvestitionen 2017: 322 Mrd. EUR

Anteile in %



Für die Baubranche ist der Wohnungsbau seit Jahren die bedeutendste Bausparte. 2017 kamen 61,1 Prozent der Aufträge aus dem Wohnungsbau. Da der Bauboom anhält, ist davon auszugehen, dass sich der Anteil voriges Jahr mindestens auf dem Niveau gehalten hat.

Quelle: Statistisches Bundesamt

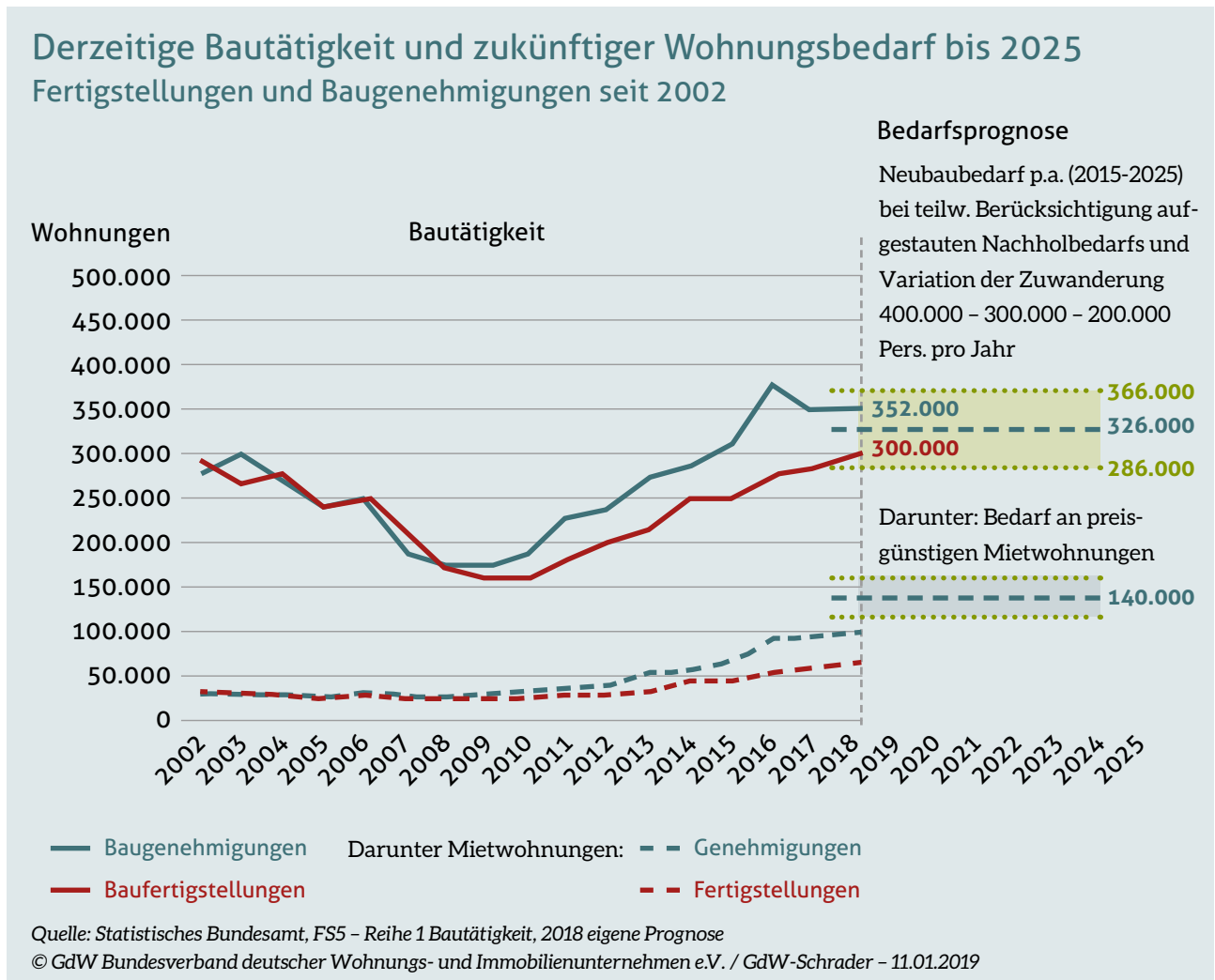
© Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. / Weitz / Stand: 03/2018

Fertigstellungen hinter Bedarf

Nach letzten Erhebungen des Statistischen Bundesamts wurde 2018 in Deutschland der Bau von rund 347.300 Wohnungen genehmigt. Das sind 800 weniger Baugenehmigungen als 2017 und ein leichter Rückgang von 0,2 Prozent. 302.800 dieser Wohnungen sollen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Womit die Zahl zu 2017 um 2.100 Wohnungen gestiegen ist.

Den Anteil an Mietwohnungen schätzt der GdW auf etwa 182.000 Wohnungen. Das ist zwar die Dimension einer Großstadt, dennoch deutlich zu wenig. Trotz des Baubooms der vergangenen Jahre müssten zwischen 2018 und 2025 jährlich 326.000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Das hat eine Modellrechnung des Pestel-Instituts von 2015 ergeben, die sich

auf verschiedene Wohnungsmarktprognosen stützt. Mindestens 80.000 Wohnungen müssten jährlich im sozialen Mietwohnungsbau entstehen, 60.000 im preisgünstigen Segment. 2019, so schätzt der GdW, werden aber nur 310.000 Wohnungen bezugsfertig. Voriges Jahr waren es schätzungsweise 300.000. Das Angebot hinkt dem Bedarf also weiterhin hinterher.





Der Druck steigt

Seit rund sieben Jahren werden in Hamburg nonstop Wohnungen gebaut. Die erhoffte positive Wirkung lässt trotzdem auf sich warten. Folglich steigt der Druck: Um die Mieten in Schach zu halten, werden auf Bundes- und Landesebene immer neue Ideen diskutiert und neue Gesetze beschlossen. Oft wird bezahlbares Wohnen aber so mehr verhindert als gefördert.

Voriges Jahr wurden in Hamburg 11.243 Neubau-Wohnungen genehmigt. Eigentlich ein Erfolg für den Senat. Denn das angestrebte Soll von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr ist wieder erfüllt. In der Presse hagelte es bei Bekanntgabe der Zahlen trotzdem Kritik. Grund: Im Rückblick sind die Baugenehmigungen wieder deutlich zurückgegangen. 2016 kamen die Bezirke noch auf über 12.400 Wohnungen, voriges Jahr sogar auf über 13.400.

Trotz unermüdlicher Bautätigkeit fehlen in Hamburg nach wie vor bezahlbare Wohnungen. Kein Wunder also, dass ein solches Minus – und wir sprechen hier von einem dicken Minus von zehn und 16 Prozent – als fatale Entwicklung gewertet wird. Allerdings: Sie kommt nicht von ungefähr.

In den Bezirken wird die Personaldecke dünner. Nach eigenen Angaben waren 2017 in den entsprechenden Abteilungen rund 275 volle Stellen besetzt, im ersten

Chancen & Grenzen

Halbjahr 2018 nur noch 271. Während Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte um jeweils rund drei Stellen aufstockten, sank in Eimsbüttel die Mitarbeiterzahl um rund 4,5 und in Wandsbek um 6,5. Unterm Strich haben alle Bezirke zwar ihre Zielvorgaben erreicht. In Eimsbüttel und Wandsbek nahm die Bearbeitungszeit der Bauanträge aber zu.

Wobei: Mit einer ausgewogenen Personalplanung allein ist es auch nicht getan. Klar schaffen mehr Köpfe mehr Bauanträge. Diese müssen aber auch vorliegen. Momentan ist fraglich, ob sich weiterhin so viele Bauwillige in Hamburg finden werden. Die neue Bodenpolitik der Stadt, die anhaltend hohen Baukosten und nicht zuletzt das neue Mietrecht sprechen eher dagegen.

- Wohnungsbau: Wirtschaftsfaktor und Jobmotor, S. 26
- Trotz Handwerkerangel: Alles (noch) im Lot, S. 26

Neue Bodenpolitik: Pachten statt kaufen

Wer in Hamburg Bauland kaufen will, muss ordentlich Geld in die Hand nehmen. Im zweiten Quartal 2018 wurden durchschnittlich rund 1.150 Euro für einen Quadratmeter baureifes Land verlangt¹. 2017 waren es im Jahresmittel rund 698 Euro².

Zugegeben: Der Quartalspreis zeigt nur einen temporären Ausschuss, ist mit dem Vorjahresmittel deshalb nicht gleichzusetzen. Dennoch sind die Zahlen nicht uninteressant.

¹ Statistisches Bundesamt: „Kaufwerte Bauland“ Ausgaben 2011 – 2. Vierteljahr 2018

² Statistisches Bundesamt: „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ Ausgabe November 2018

Quadratmeter
Preis für baureifes
Land in Hamburg

rund
1.150 €

Zum einen wird Bauland nicht zum Jahresdurchschnittspreis verkauft. Je nach Lage, Nachfrage und Angebot sind solch drastische Preissprünge durchaus drin. Zum anderen ist an diesem Vergleich sehr gut abzulesen, was sich seit Jahren auf dem Grundstücksmarkt abspielt: Die Preise schrauben sich immer höher und die Neubaumieten damit ebenso.

i

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht – umgangssprachlich auch Erbpacht genannt – bietet sowohl dem kleinen Häuslebauer als auch Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zu bauen, ohne ein Grundstück zu kaufen. Erbbaurechts-Verträge werden in der Regel für einen Zeitraum von 50 bis 99 Jahren geschlossen. In Hamburg haben sich zuletzt 75 Jahre etabliert.

Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Hauseigentümer dem Grundstückseigentümer eine jährliche Pacht, den sogenannten Erbbauzins. In Hamburg wird allerdings in der Praxis dieser Erbbauzins als Einmalzahlung am Anfang der Laufzeit verlangt. Die Höhe bemisst sich am Bodenwert und beträgt aktuell ca. zwei Prozent im Jahr.

Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Gleiches gilt für das Grundstück. Ist eine Verlängerung eines Erbbaurechtsvertrages nicht möglich oder nicht gewollt, erhält der Hausbesitzer eine Entschädigungszahlung für sein Haus. Die Entschädigung beläuft sich derzeit auf etwa zwei Drittel des Verkehrswertes; also des aktuellen Wertes des Hauses ohne Grundstück.



Nur noch Erbbau

Die Fraktionen der SPD und der Grünen in der Hamburger Bürgerschaft drängen deshalb auf eine Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik. Im Dezember vorigen Jahres stellten sie den Antrag, städtisches Bauland künftig nur noch in Ausnahmefällen zu verkaufen. Stattdessen sollten Grundstücke für den Wohnungsbau vorrangig nun im Erbbaurecht vergeben, also verpachtet werden. Zudem plädierten sie dafür, die Grundstücksvergabe an eine Mietobergrenze und Bindungsfrist zu koppeln. Ihr Vorschlag: Nettokaltmieten von maximal zehn Euro, eingefroren für mindestens zehn Jahre.

Während sich die Opposition in der ersten öffentlichen Debatte im Januar gegen den Antrag stellte, fanden die beiden Fraktionen in Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt eine Unterstützerin. Das Erbbaurecht biete der Stadt viele Vorteile, führte die Senatorin an. Auf der einen Seite seien das planbare und wertgesicherte Einnahmen, auf der anderen Seite der langfristige Einfluss auf das Grundstück.

Beispielsweise könnte die Stadt über den Erbbaurechtsvertrag Auflagen einfordern, die für die gesamte Laufzeit gelten. So etwa eine Belegungsbindung und Umwandlungsverbote. Zugleich könnten langfristige städteplanerische und architektonische Ziele über das Erbbaurecht verwirklicht werden.

In der Hamburger Wohnungswirtschaft wurde der Vorstoß mit großer Mehrheit abgelehnt. Auch viele sozial verantwortliche Privatunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften sprachen sich gegen die Pläne aus. Sie sehen das bezahlbare Wohnen in Gefahr.

Einschlägige Erfahrungen

Die meisten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften haben Gebäude im Bestand, die sie auf Erbbau-Grundstücken errichtet haben. Seit einigen Jahren

bemühen sie sich verstärkt darum, die Grundstücke zu kaufen. Und das lange vor Ende der vertraglichen Laufzeit.

Wir nehmen uns da nicht aus. Erst vergangenes Jahr lösten wir gemeinsam mit mehreren anderen Wohnungsbaugenossenschaften die Erbbaurechte für ein Grundstück im Borcherting in Steilshoop ab. 1975 haben wir dort 30 Wohnungen gebaut und eigentlich wäre der Vertrag erst 2074 ausgelaufen. Der private Eigentümer signalisierte uns jedoch, dass er vorzeitig verkaufen wollte. Diese Gelegenheit nahmen wir wahr, denn so konnten wir unseren Bestand sichern. Und das ist kein Einzelfall. Bereits 2004 kauften wir der Stadt Hamburg sieben Erbbau-Grundstücke ab. Aus den gleichen Beweggründen.



*Bestandssicherung:
2017 lösten wir die Erbbaurechte für
unser Grundstück im Borcherting ab.*

Offener Brief an Senat

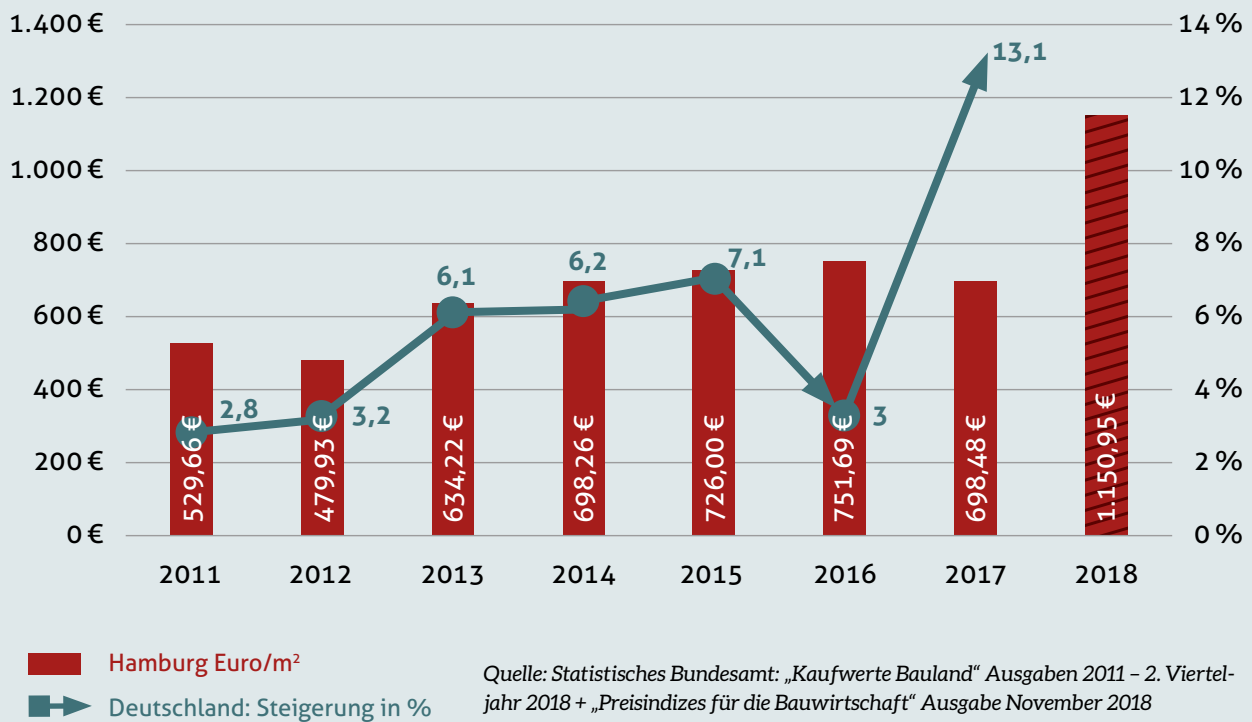
Nicht nur wir sehen die neue Bodenpolitik der Stadt als Gefahr für den bezahlbaren Wohnungsmarkt. Die Mitglieder des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. sind sich einig: Hält der Hamburger Senat an der Entscheidung fest, werden sie ihre Neubau-Aktivitäten auf städtischen Grundstücken einstellen müssen. Das machten sie Anfang März in einem offenen Brief an den Senat deutlich und erzielten damit einen ersten Erfolg. Zwar sollen städtische Grundstücke für den Wohnungsbau künftig tatsächlich nur

im Erbbaurecht vergeben werden. Der Erste Bürgermeister Peter Tschentscher sagte aber zu, mit der Bürgerschaft und dem Senat nach Sonderregelungen für sozialverantwortliche Wohnungsunternehmen zu suchen.

Interessierte finden den offenen Brief auf der Webseite des Vereins:

► <http://wohnungsbaugenossenschaften-hamburg.de/aktuelles/offener-brief-zur-grundstuecksvergabe-im-erbbaurecht>

Entwicklung der Baulandpreise Hamburg und Deutschland



Die Preise für baureife Grundstücke sind in ganz Deutschland drastisch gestiegen. Die Entwicklung ist jedoch nicht überall gleich. Während 2017 der bundesdeutsche Durchschnittspreis regelrecht durch die Decke ging, sank er in Hamburg zu dieser Zeit. Legt man die zweiten Quartalszahlen 2018 zugrunde, scheint die Hansestadt aber aufgeholt zu haben. Die Folge: Anfangsmieten in Neubauten müssen immer höher kalkuliert werden; sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Teures Geschäft

Wenn man das so liest, klingt das nach einem guten und problemlosen Deal. Fehlt das Geld für den Kauf des Baugrundstücks, pachtet man es und zahlt eben monatlich eine vereinbarte Summe – den Erbbauszins. Als das Erbbaurecht 1919 eingeführt wurde, war das viele Jahrzehnte auch gängige Praxis. Die Bedingungen – insbesondere für städtisches Erbbauland – haben sich aber geändert.

Seit geraumer Zeit fordert die Stadt bereits am Anfang der Laufzeit die gesamte Pacht als Einmalentgelt. In der Regel ist das eine Summe, die nur geringfügig unter dem Grundstückswert liegt. So muss der Pächter doch schon von vornherein einen hohen Betrag aufbringen. Der Vorteil, den das Erbbaurecht eigentlich bietet, ist damit hinfällig.

Das macht es aber nicht allein zum teuren Geschäft. Ein weiterer Faktor ist die Kopplung der Pacht und der Ablösesumme an aktuelle Bodenrichtwerte. So lange sie relativ stabil bleiben, ist das Bauen auf Erbbaugrund-

stücken in etwa vergleichbar mit einem Kredit. Auf jeden Fall ist es kalkulierbar, wirtschaftlich tragbar und kann sogar den Wohnungsbau beflügeln.

Unter den derzeitigen Bedingungen wird die Ausrichtung auf Erbbaurecht den bezahlbaren Wohnungsbau jedoch lahmlegen. Denn inzwischen sind die Baulandpreise massiv in die Höhe geschossen und werden mit Sicherheit weiterhin steigen. Davon sind auch städtische Grundstücke nicht ausgenommen, da die Bodenrichtwerte auf Grundlage tatsächlich abgeschlossener Grundstücksverkäufe festgelegt werden.

Welche Auswirkungen das hat, zeigt folgende Rechnung:

Wie erwähnt, haben wir 2004 sieben Erbbaugrundstücke von der Stadt gekauft. Die Ablösesumme betrug damals rund elf Millionen Euro. Heute – nur 15 Jahre später – müssten wir sehr wahrscheinlich etwa 60 Millionen Euro zahlen – also mehr als das Fünffache! Das klingt übertrieben? Leider ist es näher an der Realität als man wahrhaben möchte. Unsere Rechnung

beruht auf der aktuellen Preisentwicklung und einem ganz konkreten Fall. Im Februar dieses Jahres gab ein Mitgliedsunternehmen des Vereins der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bekannt, dass es für zwölf Erbbau-Grundstücke in Eimsbüttel rund 52 Millionen Euro der Stadt hätte zahlen sollen. 2005 hätte die Ablösesumme bei neun Millionen Euro gelegen. Sicher: Als Erbbaurechtsnehmer muss man das Grundstück nicht kaufen. Genauso gut könnte der Erbbau-rechtsvertrag auch verlängert werden. In der Praxis heißt das aber: Man zahlt das Grundstück doppelt, wenn nicht sogar dreifach. Schließlich wurde schon bei Vertragsabschluss Pacht fällig und bei jeder Verlängerung muss sie erneut gezahlt werden – und zwar immer auf Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte.

Keine neuen Verträge

Für uns steht damit fest: Hält der Senat an der neuen Bodenpolitik fest, werden wir uns nicht mehr um städtische Grundstücke bemühen. Neben Ablösung und Verlängerung bietet das Erbbaurecht zwar noch die Möglichkeit, den Vertrag auslaufen zu lassen. Aber das ist für uns generell keine Option. In diesem Fall würden unsere Wohnungen der Stadt übertragen werden. Und auch wenn wir dafür eine Entschädigung erhielten – wie würden sich wohl unsere Mitglieder fühlen, wenn sie „verkauft“ werden?

Bleibt also nur Ablösung oder Vertragsverlängerung. Mit den neuen Erbbaurechtsverträgen würde das aber eine Preisspirale in Gang setzen, die wir nicht verantworten können. Um den hohen Erbbauzins oder die Ablösesumme aufbringen zu können, wären wir gezwungen, unsere Mietpolitik zu ändern. Bedeutet: Hohe Anfangsmieten zu verlangen und regelmäßig die Miete zu erhöhen – und zwar so weit wie es das Gesetz zulässt. Wir fragen uns, ob das wirklich das Ziel des Senats sein kann. Denn mit bezahlbarem Wohnen hat das nichts zu tun.

Bundesregierung verschärft Mietrecht

Nachdem die Mietpreisbremse weitestgehend wirkungslos blieb, hat die Bundesregierung vergangenes Jahr das Mietrecht reformiert. Zum einen hat sie die Mietpreisbremse noch einmal geändert. Zum anderen wurden Modernisierungsmieterhöhungen stark eingeschränkt. Damit sollen vor allem sogenannte Luxus-sanierungen verhindert werden, mit denen immer wieder Mieter aus ihren Wohnungen gedrängt werden. Seit 1. Januar 2019 ist damit vorgeschrieben:

Im Sinne der Mietpreisbremse ist der Vermieter in bestimmten Fällen dazu verpflichtet, Wohnungsinteressenten Auskünfte über die Vormiete zu geben – und zwar unaufgefordert und vor Vertragsabschluss. Das kommt zum einen dann zum Tragen, wenn er die Miete um mehr als die erlaubten zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete anhebt – also eine Ausnahme von der Mietpreisbremse in Anspruch nehmen will. Lag die Vormiete bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete, hat der Vermieter das Recht, den höheren Preis zu fordern.

Zum anderen gilt die Auskunftspflicht, wenn in den zurückliegenden drei Jahren eine umfangreiche Modernisierung vorgenommen wurde oder die Wohnung das erste Mal nach einer Modernisierung vermietet wird. Ebenso muss ein Hinweis erfolgen, wenn die Erstnutzung und Vermietung der Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erfolgte.

Bei Modernisierungsmieterhöhungen dürfen nur noch acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Nettokaltmiete umgelegt werden, anstatt wie bisher elf Prozent. Zusätzlich wurde eine Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter eingeführt, die für sechs Jahre gilt. Bei Wohnungen mit Nettokaltmieten von unter sieben Euro gilt ein Preisdeckel von zwei Euro pro Quadratmeter für sechs Jahre.

Generell ist es zu begrüßen, dass die Bundesregierung gegen überzogene Mieterhöhungen und unnötige Luxus-Modernisierungen vorgehen will. Denn diese haben in den vergangenen Jahren zu einer ungesunden Gentrifizierung in vielen Städten geführt.

Bärendienst für die Mieter

Ebenso wie die Einführung der Mietpreisbremse vor vier Jahren, verfehlt die jüngste Reform ihr eigentliches Ziel. Die neue Auskunftspflicht bedeutet für Vermieter ein dickes Plus an Aufwand und Bürokratie. Dem Mieter bringt sie jedoch kaum etwas. Sicherlich kann er sich gegen eine überzogene Miete wehren. Wer jedoch lange auf der Suche nach einer Wohnung war, nimmt selten sein Recht wahr.

Die erneute Deckelung der Modernisierungsumlage zeigt bei genauerem Hinsehen noch größere Schwächen: Nach dem Gießkannenprinzip konstruiert, werden mit dieser Reform allen Vermietern Grenzen gesetzt. Auch denjenigen, die sozial verantwortlich handeln, günstige Mieten anbieten und sich für ihre Mieter, die Bürger der Stadt und den Klimaschutz, einsetzen. Also, letztlich den Genossenschaften. Für sie ist die Reform ein Kampf um jeden nötigen Cent. Auch für uns als Wohnungsgenossenschaft sind Modernisierungen kein Geschäftsmodell. Sie sind eine Notwendigkeit, um unseren Bestand zu be-

wahren, die Wohnungen attraktiv zu halten und nicht zuletzt Energie und unseren Mitgliedern Mietkosten zu ersparen. Ohne eine angemessene Umlage der Kosten wären diese Modernisierungen nicht finanzierbar. Und angemessen heißt bei uns: So hoch wie nötig, so wenig wie möglich.

Bisher haben wir nur in Ausnahmefällen die mietrechtlichen Grenzen erreicht. Mit den stetig steigenden Bau- und Materialkosten könnte sich das jedoch zukünftig ändern. Dann stellt sich die Frage, wie das mit der Mietrechtsreform in Einklang gebracht werden soll. Modernisieren zum Nulltarif ist nun mal nicht möglich.

➔ Trotz Handwerkmangel: Alles (noch) im Lot, S. 26

Neues „AirBnB-Gesetz“: Hohe Geldstrafen

i

Bei illegaler Untervermietung von Wohnungen an Touristen hört die Gastfreundschaft auf: Mitte vorigen Jahres hat die Hamburger Bürgerschaft das Wohnraumschutzgesetz geändert.

So wurde unter anderem eine Registrierungspflicht eingeführt und die Vermietungszeit auf maximal acht Wochen pro Jahr verkürzt. Wer sich nicht an die Regeln hält, riskiert Geldstrafen von bis zu einer halben Million Euro.

Mit der Gesetzesänderung will die Politik verhindern, dass weiterhin Wohnungen als Ferienappartements zweckentfremdet und damit dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Hamburger, die ihre Wohnung Feriengästen anbieten wollen, müssen deshalb zunächst eine Erlaubnis ihres Vermieters einholen und beim Bezirksamt eine Wohnraumschutznummer beantragen. Diese muss bei allen Angeboten auf Onlineportalen und in Zeitungen angegeben werden. Weiterhin sind sie verpflichtet, einen Belegungskalender zu führen und die Übernachtungen dem Finanzamt zu melden.

Die neuen Regeln gelten seit dem 1. Januar 2019 und ihre Einhaltung wird auch streng kontrolliert. Eigens dafür wurden in den Bezirksamtern acht neue Stellen geschaffen.

Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ist die Fremdvermietung an Touristen allerdings weiterhin strikt verboten. Mitglieder, die sich nicht daran halten, riskieren die fristlose Kündigung ihrer Wohnung und Mitgliedschaft. Grund: Die Wohnungen sind Gemeinschaftseigentum. Wenn Einzelne ein Geschäft daraus machen und sich bereichern, schädigen sie das gesamte Unternehmen.

Fazit: Es braucht ein Gesamtkonzept

Seit Monaten sind Mieten ein Dauerthema in der Politik. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene kommen immer neue Ideen, mit dem der Preisanstieg gestoppt werden soll. Grundsätzlich ist das gut so. Denn trotz des massiven Wohnungsbaus fehlen in den meisten Städten bezahlbare Wohnungen. Wirklich gut ist aber nicht, was bei vielen dieser Ideen herauskommt.

Mietpreisbremse, Mieten-Deckel, Kappungsgrenzen für Modernisierungsumlagen, neue Gemeinnützigkeit: Das ist ein Sammelsurium an Mitteln, wie man sie sonst nur in der Hausapotheke findet. Anstatt die Ursachen des Problems anzugehen, wird nur an den Symptomen herumgedoktert. Hört man den Menschen auf der Straße zu, merkt man aber schnell: Das Ende des Erträglichen ist erreicht. Denn dabei bleiben vor allem diejenigen auf der Strecke, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Hier braucht es endlich ein wohlüberlegtes Gesamtkonzept, das sich nicht am politischen Eigenwohl orientiert. An sich ist der Hamburger Senat mit einigen Maßnahmen schon auf einem guten Weg:

- Mit dem „AirBnB-Gesetz“ (siehe Kasten links) wurde dafür gesorgt, dass regulärer Wohnraum nicht weiterhin dem Markt entzogen wird.
- Der Drittel-Mix hat in Hamburg zu einer ausgewogeneren sozialen Durchmischung der Quartiere geführt. Prinzipiell könnte die Vorschrift noch konsequenter umgesetzt werden, doch generell zeigt sie Wirkung.
- Nicht zuletzt hat auch die Neuregelung der öffentlichen Förderung Erfolge gezeigt: Mit der Einführung des zweiten Förderwegs werden jetzt zunehmend Wohnungen gebaut, die Bürger mit mittleren Einkommen bezahlen können. Genauso positiv dürfte sich auch die jüngste Entscheidung auswirken: Um die Mieten stabil zu halten, wurden zum Anfang des Jahres die Bindungszeiten für geförderten Wohnraum von bisher 15 auf 20 Jahre verlängert.

Nächstes Puzzleteil

Jetzt ist es an der Zeit, das nächste Puzzleteil hinzuzufügen: eine Bodenpolitik, die bezahlbares Wohnen fördert und nicht verhindert. Dafür müsste die Grundsteuerreform noch einmal überdacht werden. Dafür müsste aber auch der Hamburger Senat seine neue Bodenpolitik noch einmal neu überdenken. Mit der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht hat er in unseren Augen den falschen Weg eingeschlagen.

Anstatt unkalkulierbare Erbbaurechts-Verträge anzubieten, wäre den Mietern mehr geholfen, die Kaufinteressenten städtischer Grundstücke genauer zu überprüfen. Unternehmen und Konzerne, die Wohnraum als Rendite-Objekt handeln, sollten ausgeschlossen werden. Sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen sollten Grundstücke vergünstigt kaufen können.

Dass dies hervorragend funktioniert, ist in Lübeck in vielen Stadtteilen zu sehen. Seit Einführung einer Verbilligungsrichtlinie hat der soziale Wohnungsbau noch einmal einen ordentlichen Schub bekommen.

In Hamburg könnte ein solcher Schritt für eine langfristige und nachhaltige Entspannung auf dem Wohnungs-

markt sorgen. Schließlich kann sich Hamburg auf seine Wohnungsbaugenossenschaften verlassen: Sie bauen schon lange mehr als ein Drittel öffentlich gefördert. Dabei machen sie keinen Unterschied zwischen städtischen und privaten Grundstücken. Läuft die Förderung aus, gibt es keine drastischen Mietsteigerungen. Das gleiche gilt für Modernisierungen.

Wir würden gern so weiter machen. Dafür muss man uns aber auch machen lassen.

- Grundsteuer: Was ist gerecht?, S. 41
- Bei den Zelten in Horn, S. 33

Auch in der Debatte



Mieten-Deckel

Die Hamburger Linke hat Anfang des Jahres den Senat aufgefordert, per Landesgesetz die Mieten in Hamburg zu beschränken. Nach ihren Vorstellungen sollten die Nettokaltmieten auf sechs bis sieben Euro beschränkt werden.

Neben anderen Wohnungsunternehmen kritisierten auch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften den Antrag. Ein solcher Mieten-Stopp würde unweigerlich zu einem Modernisierungs- und Bau-Stopp führen. Mit so geringen Mieteinnahmen könnte man auf Dauer kein Gebäude instandhalten, geschweige denn, neu bauen. Dafür sind die Kosten viel zu hoch.

Die Hamburger Bürgerschaft war der gleichen Ansicht. Während einer öffentlichen Debatte Mitte Februar wurde dieser Antrag mehrheitlich abgelehnt.

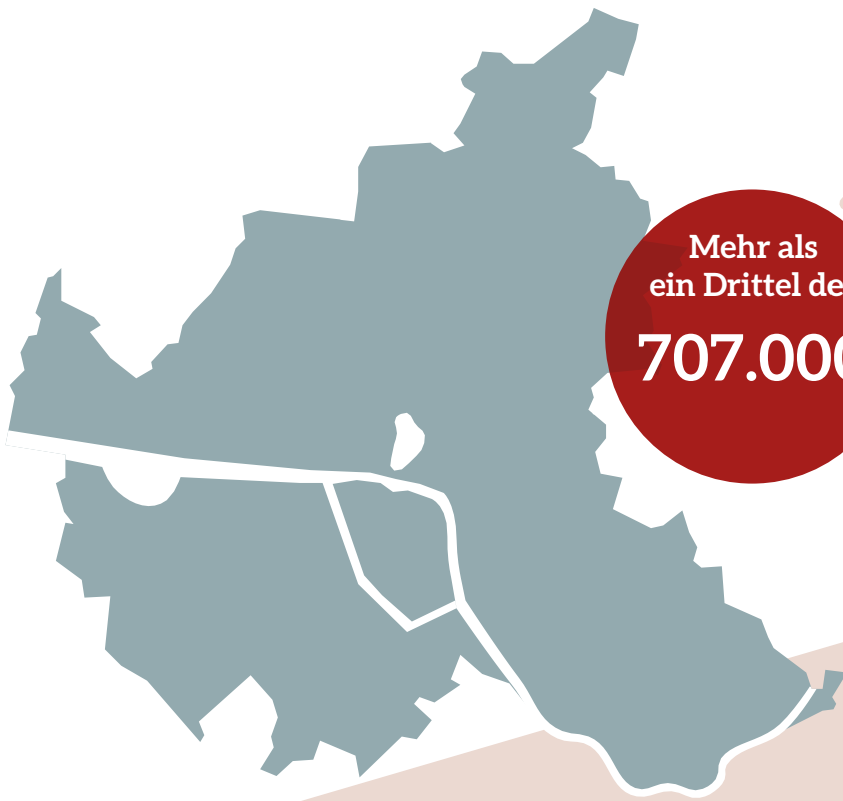
Gemeinnützigkeit

Auf Initiative der Linken und der Grünen wird im Bundestag wieder vermehrt über die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert. Angelehnt an das 1989 abgeschaffte Gesetz sollen Wohnungsunternehmen einen Steuererlass erhalten, wenn sie freiwillig ihre Wohnungen gemeinnützig und somit zu einem niedrigen Preis vermieten.

In der Wohnungswirtschaft stößt der Vorschlag auf wenig Gegenliebe. Auch wir lehnen, wie die meisten anderen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, eine Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit ab. Denn aus eigener Erfahrung wissen wir, welche Probleme die Gemeinnützigkeit mit sich bringt.

Hier haben wir auf der einen Seite den wirtschaftlichen Aspekt: Da die Mieteinnahmen nicht ausreichen, laufen Modernisierungen und Instandhaltungen auf Sparflamme. Auf lange Sicht gefährdet das den Bestand. Auf der anderen Seite haben wir den menschlichen Aspekt: Da das Steuerrecht keine Nebengeschäfte zulässt, müssten wir uns wieder allein auf das Bauen, Modernisieren und Vermieten beschränken. Die umfangreichen Serviceleistungen, Beratungs- und Hilfsangebote, Nachbarschaftstreffs und selbst Senioren-Wohnanlagen, die nach der Abschaffung des Gesetzes entstanden sind, müssten wir aufgeben. Das Nachsehen hätten nicht nur unsere Mitglieder, sondern alle Menschen in den Quartieren und Stadtteilen.

Unserer Meinung nach würde eine neue Gemeinnützigkeit der Gesellschaft mehr schaden als nützen. Denn bezahlbare Wohnungen bieten die Wohnungsbaugenossenschaften und auch viele andere sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen ohnehin schon. Es wäre schön, wenn die Politik dies anerkennen würde. Dann würden sich auch Gesetzesinitiativen erübrigen, die darauf hinauslaufen, dass der Staat wichtige Unternehmensentscheidungen trifft - ohne das dafür nötige Fachwissen zu haben.



Mehr als
ein Drittel der
707.000



Mietwohnungen

gehören den Wohnungsbaugenossenschaften oder der städtischen SAGA Unternehmensgruppe.

Recherche-Projekt

Wem gehört Hamburg? Immer mehr Fonds und Konzernen

Wem gehört Hamburg? Mit dieser Frage startete das gemeinnützige Recherchezentrum Correctiv im Frühjahr 2018 in Hamburg ein großangelegtes Recherche-Projekt. Inzwischen arbeiten die Journalisten in Berlin und Düsseldorf. Weitere Städte sollen folgen. Ihr Ziel ist aber überall gleich: Transparenz in den Immobilienmarkt bringen und den steigenden Mieten auf die Spur kommen.

Wem gehört Hamburg? Diese Frage stellt der Leiter von Correctiv.Lokal nicht mehr. Abgehakt ist die Hansestadt jedoch nicht. Im Gegenteil: „Das ist unser Leuchtturmprojekt“, unterstreicht Justus von Daniels, „mit dem wir die Debatte um steigende Mieten aus einer anderen Richtung beleuchten wollen.“

Andere Richtung heißt: weg von Baukosten, Mietpreismotoren und Modernisierungsumlagen, hin zu den Menschen. Den Journalisten war aufgefallen, dass insbesondere in den Großstädten viele Mieter nicht wissen, wem sie da eigentlich Monat für Monat Geld für ihre Wohnung überweisen. Das will Correctiv ändern. Denn ein intransparenter Immobilienmarkt, so die Hypothese, „nutzt denen, die lieber im Verborgenen agieren und schadet der Allgemeinheit“.

Dass sie mit dieser Idee nicht bei jedem gut ankommen, war ihnen klar, bevor sie im April vergangenen Jahres in Hamburg loslegten. Trotzdem: „Die größte Überraschung für uns war: die sehr unterschiedlichen Reaktionen auf unsere Recherchen“, sagt Justus von Daniels. „Während beispielsweise die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ganz von selbst ihren Wohnungsbestand öffentlich machten, hat uns die städtische SAGA jegliche Auskunft dazu verweigert.“

Solchen Widerständen begegneten sie nicht nur einmal. „Diese Haltung entspricht ganz der der Verwaltung. Auch Matthias Kock als Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat keinen Sinn in mehr Transparenz gesehen.“

An Daten und Informationen kamen sie trotzdem. Über



Justus von Daniels ist seit 2015 Reporter beim Recherche-Netzwerk CORRECTIV und Leiter des Lokaljournalismus-Ressorts. Spezialisiert auf Wohnen, internationalen Handel, Justiz und Lobbyismus ist er vor allem für langfristige, investigative Recherchen verantwortlich. Der promovierte Volljurist war u.a. für Die ZEIT und den Tagesspiegel tätig.

die Webseite wem-gehört-hamburg.de konnte jeder Hamburger den Namen seines Vermieters melden, Unterlagen hochladen und über seine Wohnsituation berichten. Die mediale Kooperation mit dem Hamburger Abendblatt und die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein zu Hamburg brachte ordentlich Resonanz: 1.023 Mieter machten mit. „Darunter auch viele Genossenschaftsmitglieder“, verrät Justus von Daniels und muss schmunzeln. „Fast alle schickten nur reine Fakten und die paar Kommentare waren durchweg positiv. Das ist nicht gerade das, was sich Journalisten wünschen...“

Hinweise von Mietern

Stoff für Geschichten lieferten andere. Da war von lebensgefährlich wackligen Balkonen zu lesen, von überhöhten Betriebskostenabrechnungen und sogar Rattennestern in den Kellern. Und immer wieder von Hausverwaltungen und riesigen Wohnungsunternehmen, die für ihre Mieter nicht ansprechbar waren. Diesen Hinweisen gingen die Journalisten sehr genau nach, sprachen mit Mietern, Politikern, Ämtern, baten Hausverwaltungen und Eigentümer um Stellungnahmen. Nach einem halben Jahr intensiver Recherche waren nicht nur etliche Berichte veröffentlicht, auch 15.000 Wohnungen waren privaten Eigentümern zugeordnet. Daraus zog Correctiv folgende Fakten und Erkenntnisse:
Mehr als ein Drittel der 707.000 Mietwohnungen gehören den Wohnungsbaugenossenschaften oder der städtischen SAGA Unternehmensgruppe. Die restlichen rund 443.000 Mietwohnungen und -häuser sind im Besitz von privaten Kleineigentümern und zunehmend von Pensionsfonds, börsennotierten Wohnungsunternehmen und weltweit operierenden Konzernen mit Sitz in Steueroasen wie Luxemburg oder den Bahamas. Eine Liste aller Grundstücksverkäufe der Stadt Hamburg aus den Jahren 2011 bis 2017 spiegelt diese Eigen-

tumsverhältnisse wider. Ein Drittel der Verkäufe ging an die städtische SAGA und an Wohnungsbaugenossenschaften. Der Rest siehe oben. Wie in der Reportage „Die verkaufte Stadt“ geschildert, ist das in erster Linie auf einen Mangel an Informationen zurückzuführen.

Unbekannte Käufer

Die Entscheidung, ob ein städtisches Grundstück verkauft wird, fällt die Kommission für Bodenordnung. Ein Gremium aus Politikern, das sich auf die Auswertung des Landesvertriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen stützt. Die Krux: Dem Gremium sei häufig nicht einmal der Name des Kaufinteressenten bekannt, haben die Journalisten herausgefunden. Abgefragt werde lediglich, ob die Leistungen eingehalten werden, die ausgeschrieben wurden. So gingen Grundstücke auch an Eigentümer, die Wohnungen als Rendite-Objekt sehen und die Mieten immer höher treiben. Um das zu verhindern, plädiert Correctiv dafür, ein zentrales Immobilienregister in Deutschland einzuführen, so wie es in Großbritannien und den Niederlanden bereits existiert. „Es könnte die Bekämpfung von Geldwäsche erleichtern, die Basis für einen Wohn-TÜV bilden und eine differenzierte und ehrliche Debatte über den Wohnungsmarkt ermöglichen.“

- Alle Berichte und Recherche-Ergebnisse aus Hamburg hat das Team unter www.correctiv.org gesammelt veröffentlicht. Darunter auch die Liste aller städtischen Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2011 bis 2017.

Dieser Artikel erschien erstmals in unserer Mitgliedszeitschrift „bei uns“, Ausgabe I/2019. Die hier abgedruckte Fassung wurde zum Teil gekürzt und aktualisiert.

Ungleiche Drillinge

Harte Kontraste oder Ton in Ton? XXL-Sofa oder Zweisitzer plus Sessel? Es sind immer die gleichen Fragen, die beim Einzug in eine neue Wohnung aufkommen. Die Crux: Damit aus den nackten Räumen ein echtes Zuhause wird, muss jeder selbst die Antworten finden. Wie unterschiedlich sie ausfallen können, zeigen die drei Beispiele auf diesen Seiten.

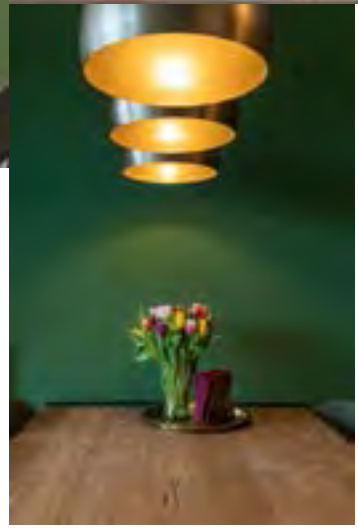
Netterweise haben uns drei Familien aus unserem Neubau in der Eckerkoppel erlaubt, einen Blick in ihre Wohnzimmer zu werfen. Sie wohnen direkt übereinander, der Grundriss ihrer Wohnung ist also exakt gleich. Trotzdem: Durch die Farben, die sie gewählt haben, die Deko und nicht zuletzt die Ausrichtung der Möbel wirken die Räume ganz individuell. Nur eins haben sie alle gemeinsam: Sie sind superchick und so gemütlich, dass man am liebsten bleiben möchte.

➔ Projekte im Überblick, S. 31

1. Trennlinien

Das große Ecksofa setzt sich farblich ab und fällt sofort ins Auge. Das grenzt die einzelnen Wohnbereiche gekonnt voneinander ab. Die Form lädt zum Bleiben ein.





2. Loft-Feeling

Das warme Holz und kühle Metall der Möbel bringen Loft-Feeling ins Wohnzimmer. Ausgesuchte Deko-Stücke und die Farbkontraste unterstreichen den Look.

3. Weitblick

Die dezenten Beige- und Grautöne wirken ruhig und zurückhaltend. Selbst das XXL-Sofa tritt in den Hintergrund. Das sorgt für einen freien, weiten Blick.



Trotz Handwerkermangel: Alles (noch) im Lot

Zwei Neubauten, vier Modernisierungen, eine ganze Liste an Instandhaltungen: 2018 hatten wir viel geplant – und vieles auch erledigen können. Keine Selbstverständlichkeit mehr. Mit dem Bauboom kam erst der Handwerkermangel, danach der Preisanstieg. Jetzt wird das Material knapp und was kommt dann? Der Bau-Stopp?



Wenn wir unsere To-do-Liste 2018 ansehen, könnten wir uns eigentlich zufrieden zurücklehnen. Unseren Neubau in der Eckerkoppel haben wir pünktlich fertiggestellt, der am Hammer Baum wächst von Tag zu Tag und die geplanten Instandhaltungen und Modernisierungen sind ebenfalls zum größten Teil erledigt.

Die Zufriedenheit hat sich auch eingestellt. Mit dem Zurücklehnen kann es dagegen nicht klappen. Denn neben regulatorischen Hürden wie dem Erbbau- oder Mietrecht (siehe Seite 15), müssen wir als Bauherren zunehmend ein zusätzliches Problem meistern: Es fehlen Handwerker.

Im vorigen Bericht haben wir bereits die ersten Folgen geschildert: Einige geplante Instandhaltungsmaßnahmen mussten wir verschieben. Immer öfter mussten wir zudem auf Handwerksbetriebe aus anderen Regionen Deutschlands zurückgreifen. Beides entspricht nicht unserer Unternehmensphilosophie.

Unser fortlaufendes Instandhaltungsprogramm ist keine

Arbeitsbeschaffungsmaßnahme. Es bildet die Voraussetzung dafür, dass unsere Gebäude sowie ihr Wert erhalten bleiben und sich unsere Mitglieder auf Dauer in ihren Wohnungen wohlfühlen. Als traditionsreiche Hamburger Wohnungsgenossenschaft ist es außerdem für uns ein Selbstverständnis, die heimische Wirtschaft zu stärken.

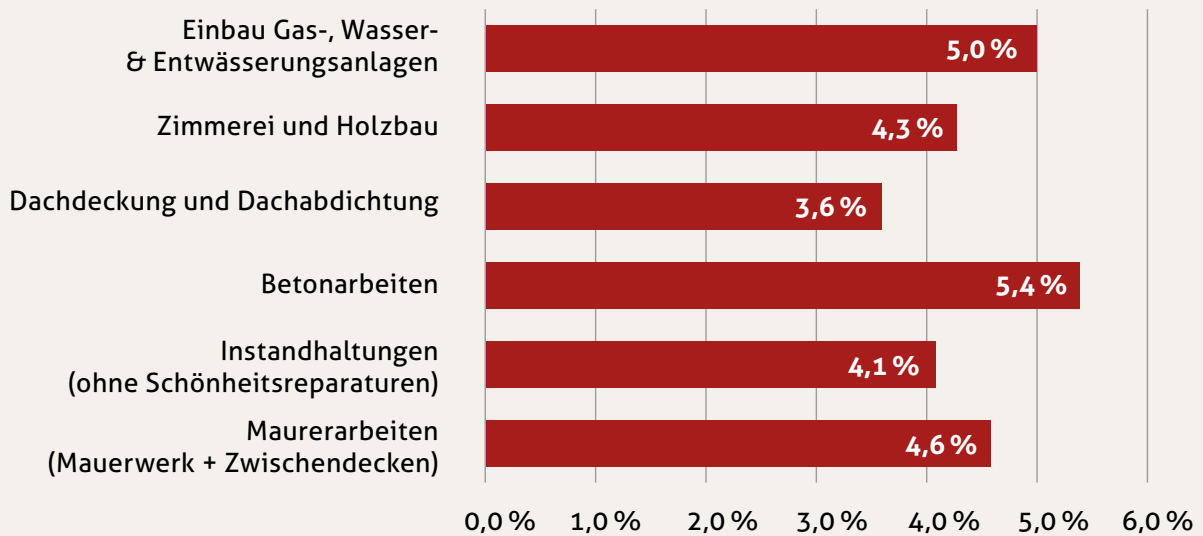
Kosten schießen in die Höhe

Sicher: In Notzeiten muss man auf ein solches Prinzip verzichten. Worauf wir aber nicht verzichten können, ist, die Kosten im Auge zu behalten. Und die gewinnen mit dem Handwerkermangel deutlich an Gewicht. Nach dem alten marktwirtschaftlichen Gesetz, Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis, sind die Kosten für Handwerksleistungen im vorigen Jahr in die Höhe geschossen.

Während so einige verärgerte Kunden von „Mondpreisen“ und „Wucher“ sprechen, hat das Statistische Bundesamt nachgerechnet. Demnach sind allein die Preise

Kostensteigerung Handwerksleistungen

Mai 2017 - Mai 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt:

Die Auswirkungen des Handwerkmangels spiegeln sich auch in den Preisen wider: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts haben sich Handwerksleistungen zwischen Mai 2017 und Mai 2018 insgesamt um 4,1 Prozent verteuert. Die Preise für den Einbau von Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen sind sogar um fünf Prozent gestiegen. An der Spitze stehen allerdings Betonarbeiten: Sie kletterten um 5,4 Prozent. Wobei dies auch auf die gestiegenen Preise von Kies und Sand zurückzuführen ist. Hier kommt es zunehmend zu Lieferengpässen, da einige Abbaugruben fast leer sind.

Im Großraum Hamburg ist der Handwerkmangel durch den Bauboom noch ausgeprägter. Nach eigenen Erfahrungswerten müssten so auch die Preissteigerungen vergleichsweise höher ausfallen. Detaillierte Zahlen können wir an dieser Stelle allerdings leider nicht nennen. Diese werden stets erst Ende Mai veröffentlicht, also nach Redaktionsschluss.

für Handwerksleistungen am Bau zwischen Mai 2017 und 2018 deutschlandweit um 4,1 Prozent gestiegen. Wie die Grafik oben zeigt, bei einzelnen Gewerken sogar noch mehr. Insgesamt, so konstatieren die Statistiker, ist das der stärkste Anstieg seit mehr als zehn Jahren. Damit nicht genug, vermeldete der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) Mitte Februar dieses Jahres, dass in einigen Abbaugruben Sand und Kies zur Neige gehen. Bei bestimmten Sorten für die Beton-Produktion gebe es inzwischen sogar akute Lieferprobleme. Auch das hat sich bereits auf den Preis ausgewirkt: In Berlin und Brandenburg hat sich der Beton 2018 um rund zehn Prozent verteuert. Sand und Kies deutschlandweit um fünf Prozent. Prinzipiell hat Deutschland ausreichend natürliche Vorkommen an Sand. Der Genehmigungsprozess für neue Abbauf Flächen dauert jedoch im Schnitt zehn Jahre.

Wie gehen wir nun damit um? Bei unseren Modernisierungen und Instandhaltungen arbeiten wir größtenteils mit Betrieben zusammen, die uns seit Jahrzehnten ver-

lässlich zur Seite stehen. So ist es uns auch im vergangenen Jahr gelungen, einige ungeplante, aber dringende Reparaturen ausführen zu lassen.

Die bisherigen Preissteigerungen konnten wir größtenteils durch die niedrigen Zinsen abfedern. So ist es uns gelungen, alle geplanten Projekte zu realisieren. Anders könnte es jedoch bei unseren geplanten Projekten aussehen: Sollte der Preisanstieg in diesem Maße anhalten, werden wir wohl darüber entscheiden müssen, das eine oder andere Großprojekt zu verschieben. Sehr bedauerlich. Schließlich fehlen in Hamburg immer noch Tausende bezahlbare Wohnungen.

Preissteigerung der
Handwerksleistungen
in 2018

+4,1 %

Hamm: Großmodernisierungen abgeschlossen

Ende 2017 haben wir vier energetische Großmodernisierungen begonnen – und können jetzt vermelden: Drei sind bereits abgeschlossen. Dass wir überhaupt so viele Großmodernisierungen zur gleichen Zeit starten, ist eher ungewöhnlich. Bei diesen Projekten bot es sich aber an. Denn alle drei Wohnanlagen, Peterskampweg/Griesstraße, Saling und Hasselbrookstraße, liegen sehr nah beieinander und wurden in etwa zur gleichen Zeit während der Wiederaufbau-Ära erbaut. Entsprechend gleichen sie sich im Stil, ihrem baulichen Zustand und den benötigten Maßnahmen, um sie energetisch den heutigen Standards anzupassen. Die Arbeiten haben wir deshalb gemeinsam ausgeschrieben und an eine Baufirma vergeben. Bis auf die Außenanlagen sind zwei der Wohnanlagen bereits fertiggestellt. Die Arbeiten in der Hasselbrookstraße werden wir voraussichtlich im Frühjahr 2019 abschließen können. Für die Modernisierung haben wir Fördermittel der Investitions- und Förderbank (IFB) Hamburg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhalten. So können wir auch in dieser Wohnanlage die Modernisierungsumlage auf 1,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beschränken. Unsere Wohnanlage im Grevenweg modernisierten wir im Zuge unseres Neubaus am Hammer Baum. Die Maßnahme konnten wir im Dezember 2018 abschließen.

Nach Dachstuhl-Brand: Grundsanierung beendet

Neben den geplanten Modernisierungen haben wir zum Ende des Jahres auch die Grundsanierung in einem Haus in der Helene-Lange-Straße abschließen können. In der Silvesternacht 2017/2018 ist der Dachstuhl dort völlig ausgebrannt. Auslöser war vermutlich eine Feuerwerksrakete. Glücklicherweise konnten sich alle Bewohner unverletzt aus dem Gebäude retten. Jedoch konnten sie selbst nach den Löscharbeiten leider nicht wieder zurück: Sieben Wohnungen waren durch das Löschwasser, drei weitere durch mangelnde Stromversorgung unbewohnbar, weiterhin musste auch im Nebenhaus eine Wohnung geräumt werden. Damit unsere Mitglieder möglichst schnell ihr Zuhause wieder beziehen konnten, arbeiteten wir mit Hochdruck an der Wiederherstellung. Im Frühjahr 2018

Im Überblick

Da sich die folgenden drei Wohnanlagen in ihrem Baustil und Zustand ähneln, haben wir die Arbeiten gemeinsam ausgeschrieben und an eine Baufirma vergeben. Unsere Wohnanlage im Grevenweg modernisierten wir im Zuge unseres Neubaus am angrenzenden Grundstück Hammer Baum. Alle Informationen dazu finden Sie auf Seite 34 und 35.



Peterskampweg 71-79, Griesstraße 22

Baujahr: 1954

Größe: 42 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten

Investitionskosten: ca. 2,53 Millionen Euro



Maßnahmen:

- Dämmung der Fassade mit einem Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem, straßenseitig mit keramischen Belägen als Wandoberfläche ausgeführt
- Dämmung der Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Erneuerung der Dachdeckung mit Tonziegeln (Ausnahme Hasselbrookstraße: hier wurde das Dach bereits erneuert)
- Erneuerung der Fenster und Haustüren
- Erneuerung und Vergrößerung der Balkone
- Einbau einer effizienten Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage mit Solarunterstützung
- Einbau von zentralen Abluftanlagen, jeweils pro Haus
- Komplette Neugestaltung der Außenanlagen



Hasselbrookstraße 112+114

Baujahr: 1961

Größe: 16 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 1,36 Millionen Euro



Saling 14-18

Baujahr: 1954

Größe: 24 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 1,66 Millionen Euro

Abgeschlossen



Bauen & Wohnen

konnten auch bereits die ersten drei Mitglieder wieder nach Hause. In den restlichen Wohnungen war jedoch eine Grundsanierung nötig, inklusive Trockenlegung der Mauern, Decken und Fußböden. Drei unserer betroffenen Mitglieder haben aus diesem Grund zwischenzeitlich eine andere Wohnung bezogen. Die restlichen Familien sind kurz vor Weihnachten 2018 in die Helene-Lange-Straße zurückgekehrt. Für die Familien wird dieses Ereignis unvergesslich bleiben. Umso größer war die Freude, wieder nach Hause zu ziehen.

Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Wie eingangs erwähnt, sehen wir unsere Aufgabe nicht nur darin, neue Wohnungen zu bauen. Wir setzen auch alles daran, unseren Bestand zu pflegen und attraktiv zu halten. Eigens dafür haben wir ein In-

standhaltungsprogramm, das wir jährlich fortschreiben. 2018 beliefen sich die Investitionen in diesem Bereich auf rund 6,75 Millionen Euro. Wo und welche Arbeiten wir erledigt haben, ist in der Tabelle unten genau aufgeführt. Weiterhin führen wir jährlich auch eine Reihe an Einzelmodernisierungen in den Wohnungen durch. In der Regel geschieht das, wenn ein Mitglied nach Jahren, teils nach Jahrzehnten aus seiner Wohnung auszieht. Unser Ziel dabei ist, die Wohnung den neuesten Standards anzugleichen. So werden meist die Elektrik erneuert, die Bäder mit Systembadmodulen modernisiert und neue Einbauküchen installiert. 2018 haben wir auf diese Weise 75 Wohnungen rundum erneuert. Die Investitionen lagen bei 1,48 Millionen Euro.

Instandhaltungen 2018

Das Gesamtvolumen der Investitionen belief sich 2018 auf 6,75 Millionen €, im Vorjahr auf 6,45 Millionen €.

Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Erneuerung von Hof- und Kellertüren	270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 390, 410, 420, 430, 440, 450, 580
Errichtung von Bike Ports in den Außenanlagen	440, 700, 360
Erneuerung der Balkonbeschichtung	201, 202, 350, 500, 540
Instandsetzung von Pflanztrögen auf den Balkonen	520
Erneuerung der außenseitigen Fensteranstriche	201, 202, 460, 470
Modernisierung der Treppenhäuser	20, 30, 550
Einbau neuer Tiefgaragentore	290, 680
Malerarbeiten in der Tiefgarage	390
Abdichtung der Kellerwände in Teilbereichen	150 (Efeuweg), 680 (Moorbekring 10)
Sanierung des Verblendmauerwerks in Teilbereichen	680 (Moorbekring 10)
Erneuerung der Dacheindeckung	440 (Zinnkrautweg 2+6)
Erstellung einer Feuerwehrumfahrt	440
Einbau eines Hochsiels	540, 590
Abdichtungsarbeiten in der Tiefgarage	690
Erneuerung der Heizungszentrale	700, 310
Erneuerung bestehender Blockheizkraftwerke	790, 770, 880
Fassadensanierung und Erneuerung des Fassadenanstrichs	710
Erneuerung der Rauchwarnmelder	alle VEs, ohne 720, 790, 910, 930

* Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie im Anhang ab Seite 100.

Unsere Neubau-Projekte im Überblick

Eckerkoppel in Wandsbek



Wenn es um unsere Mitglieder geht, sprechen wir gern von unserer „1904“-Familie. Warum, das wird am Miteinander in unserer neuen Wohnanlage in der Eckerkoppel in Wandsbek deutlich. Nachdem wir Mitte vorigen Jahres die Wohnungen wie geplant fertiggestellt hatten, waren innerhalb kurzer Zeit alle 109 Wohnungen bezogen. Die meisten Familien, Singles und Paare kannten sich nicht. Aber: Als wir dort im Oktober unseren Nachbar-Treff eröffneten, waren aus vielen Nachbarn schon Freunde geworden.

Damit ist unser Plan voll aufgegangen: Familienwohnungen zu bauen, die bezahlbar sind, Groß und Klein ausreichend Platz bieten – und ihnen auch außerhalb der eigenen vier Wände ein Zuhause bieten.

➤ Happy Family hoch^x, S. 60

Abge-
schlossen



Kleines „1904“-Dorf: Voriges Jahr bezogen 97 Familien sowie zwölf Singles und Paare ihr neues Zuhause in der Eckerkoppel in Wandsbek.

Eckerkoppel 170-180 im Überblick

- 97 Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern (ca. 74 bis 105 m² Wohnfläche)
- 12 Wohnungen mit zwei Zimmern und 50 m² Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung: Einbauküche, Fibre to the home, Videosprechanlage, USB-Steckdosen etc.
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und verfügen über die barrierefreie Basis-Ausstattung (gemäß IFB-Förderrichtlinien); in 10 Wohnungen ist auch der Balkon barrierefrei zugänglich
- Extras:
 - ▶ Tiefgarage mit 69 Stellplätzen
 - ▶ 278 Fahrradstellplätze, davon 125 im Keller
 - ▶ Abfallentsorgung im Unterflursystem
 - ▶ Paketstation
 - ▶ Nachbar-Treff und „Büro Sozialarbeit“
- KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wohnungsstationen für die Warmwasser-Erzeugung, Gründächer, Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Wärmeversorgung der Wohnung und zur Gewinnung kostengünstigen Stroms für unsere Mitglieder
- Investition: ca. 26,5 Millionen Euro
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von 6,30 €/m² bzw. 8,40 €/m² netto-kalt

Keine Kompromisse: Alle 109 Wohnungen wurden öffentlich gefördert gebaut, sind also bezahlbar. Trotzdem bietet die Wohnanlage jede Menge Extras.



Bei den Zelten in Horn

In Planung

Mit unseren Planungen auf unserem Grundstück „Bei den Zelten“ in Horn sind wir jetzt ein Stück weitergekommen. Genauso wie am Hammer Baum wollen wir auch diese Wohnanlage abreißen, um familiengerechte Wohnungen zu bauen. Vor einem Jahr war allerdings fraglich, ob wir unsere Pläne tatsächlich umsetzen können.

2017 wurde für das Quartier eine städtebauliche Erhaltungsverordnung angekündigt. Damit sollen „erhaltenswerte Gebäude, historische Ensembles oder sonstige bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ vor dem Abriss bewahrt werden. Unsere Wohnanlage „Bei den Zelten“ wurde als exemplarisch für die Bauweise der Nachkriegszeit eingestuft. So wäre eigentlich nur eine Teilmodernisierung möglich gewesen, die sicherstellt, dass der Charakter des Gebäudes erhalten bleibt.

Seit Jahren setzen wir uns aktiv für den Erhalt des Backsteins ein, bei dieser Wohnanlage wäre diese Liebe zum Backstein aber zu teuer bezahlt. Bei der Wohnanlage handelt es sich um einen Wiederaufbau von 1950/51. Das Material dafür wurde aus Trümmern geborgen, viele Wohnungstrennwände sind viel zu dünn und lassen überhaupt keinen Schallschutz erkennen. Wegen der damaligen Wohnungsnot sind die Wohnungen viel zu klein und entsprechen in keinsten Weise den heutigen Standards an Größe, Schallschutz, Energieverbrauch und Komfort.

Gute Tendenzen

Schon rein wirtschaftlich gesehen, macht es deshalb keinen Sinn, die Wohnanlage zu erhalten. Hinzu kommt aber auch der gesellschaftspolitische Aspekt: Historisch bedingt fehlen in Horn Familienwohnungen. Der Stadtteil droht, zu überaltern.

Mit unserem Neubau möchten wir hier einen Gegenpol setzen und wahrscheinlich war das auch der ausschlaggebende Punkt für die Behörden: Nach mehreren Gesprächen haben wir sehr ermunternde Aussagen für den Abriss erhalten. Inzwischen haben wir auch ein Architekturbüro mit den ersten Planungen beauftragt, um zeitnah einen Bauvorbescheid beantragen zu können.

Läuft alles nach Plan, soll das Gebäude 2020 abgerissen werden. Unsere Mitglieder wurden selbstverständlich schon vor vielen Jahren darüber informiert und die meisten haben längst ihre Wohnung gegen eine vergleichbare „1904“-Wohnung, meist in unmittelbarer Nähe getauscht. Um Leerstand zu vermeiden, haben wir die Wohnungen zeitlich befristet vermietet.

In Planung

Carl-Petersen-Straße in Hamm

Noch in den planerischen Kinderschuhen steckt ein Projekt, das wir in den kommenden Jahren in der Carl-Petersen-Straße in Hamm verwirklichen möchten. Zwischen 1955 und 1957 haben wir dort mehrere Wohnanlagen gebaut. Die Häuser 73-75, 81 a-c, 85 a-c, 87 a+b sowie den Laden mit der Hausnummer 89 stehen in unmittelbarer Nachbarschaft und genau dieses Ensemble haben wir für unser Projekt im Auge. Denn: Die Bauweise ist nahezu identisch, der Zustand der einzelnen Häuser ebenso. Allesamt weisen eine solide Bausubstanz auf und sind durch die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen gut in Schuss.

Darauf lässt sich aufbauen – und das meinen wir hier im wahrsten Sinne des Wortes: Das Konzept sieht eine Nachverdichtung und eine energetische Modernisierung der Altbestände vor. Detaillierte Pläne für den Neubau existieren noch nicht. Jedoch haben wir auf einer angrenzenden Freifläche so viel Spielraum, dass wir dort beabsichtigen, einige Familienwohnungen zu errichten.

Bei der Modernisierung des Bestands ist bereits fest eingeplant, die Fenster der 151 Wohnungen auszutauschen, die Fassaden zu dämmen und die Außenanlagen zu verschönern.

Da wir uns gerade erst im Planungsprozess befinden, können wir derzeit noch keinen Baustart nennen.

Hammer Baum/Grevenweg in Hamm

Monatlang mussten wir auf die Baugenehmigung und den Zukauf eines städtischen Grundstückstreifens warten, jetzt geht es aber umso zügiger voran: Nach dem Baustart im Herbst 2018 ist unser Neubau am Hammer Baum so weit gewachsen, dass wir kommenden Herbst sehr wahrscheinlich das Richtfest feiern können. Und auch die Modernisierung unserer angrenzenden Wohnanlage im Grevenweg ist bereits fertiggestellt.

Das freut uns sehr, denn auch mit diesem Projekt wollen wir insbesondere Familien die Chance bieten, in Hamburg zu leben. Deshalb teilt sich unser Neubau einerseits in 61 Drei- bis Fünf-Zimmer- und acht Zwei-Zimmer-Wohnungen auf. Andererseits wird das Gebäude zu 100 Prozent öffentlich gefördert gebaut.

Mit der gleichzeitigen Modernisierung unseres Gebäudes im angrenzenden Grevenweg schaffen wir im Prinzip schon ein neues „1904“-Quartier. 1981 erbaut, wurde das Gebäude jetzt noch einmal energetisch optimiert. Schalldämmende und energiesparende Fenster haben wir dort schon vor einigen Jahren eingebaut. Jetzt überarbeiteten wir unter anderem die Balkone, dämmten die Dachboden- und Kellerdecken und bauten eine zentrale Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung ein. Hauptpart ist – wie bei allen energetischen Modernisierungen – die Dämmung der Fassaden. Wobei wir hier noch einmal ganz speziellen Wert auf die Optik legten. Das komplette Haus – also Front- und Hofseite – wurde mit keramischen Belegen verkleidet. So stellt nicht nur der begrünte Innenhof eine Verbindung zwischen dem Neu- und „Alt“-Bau her. Auch optisch wird gleich erkennbar sein: Diese beiden Wohnanlagen gehören zusammen.

Neubau Hammer Baum im Überblick

- 61 Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern (ca. 75 bis 105 m² Wohnfläche)
- 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung



- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind barriere reduziert per Aufzug erreichbar, in 8 Wohnungen ist zusätzlich der Balkon barrierefrei zugänglich
- begrünter Innenhof und Vorgarten
- KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Gründächern, Fernwärme und Corner Heizungen (Strahlungsheizung) in den Wohnungen, USB-Steckdosen
- Investition: ca. 18 Millionen Euro
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von voraussichtlich 6,40 €/m² bzw. 8,50 €/m² netto-kalt
- Baubeginn: 2018
- Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2020



Im Bau



Modernisierung Grevenweg im Überblick:

Baujahr: 1981

Größe: 56 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 2,5 Millionen Euro

Maßnahmen:

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Beläge als Wandoberfläche (Front- und Hofseite)
- Dämmung Dachgeschoss- und Kellerdecken
- zentrale Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung Dachdeckung
- Balkonsanierung
- hydraulischer Abgleich Heizungsanlage, Optimierung Fernwärmestation
- Fassadenkunstwerk erneuert
- Neugestaltung der Außenanlagen

i



Fassadenkunst gerettet

Blumenmädchen, Gänse, der reitende Postillon: Diese Figuren kennt in Hamm jedes Kind. Erstellt 1981 mit unserem damaligen Neubau, sind sie so etwas wie das Markenzeichen unserer Wohnanlage im Grevenweg. Das sollte auch so bleiben – trotz Modernisierung und trotz massiver Schäden, die das Kunstwerk durch Umwelteinflüsse davongetragen hat. Eine knifflige Aufgabe. Aber sie ist gelöst, das Kunstwerk gerettet! Man muss kein großer Kunstliebhaber sein, um zu erkennen, dass es sich bei unserem Werk um etwas Besonderes handelt. Wer mit offenen Augen durch Hamburg fährt, wird immer wieder auf Arbeiten von Andreas Nowack stoßen. Seine Blütezeit hatte der Kunstmaler und Grafiker in den 1960er und 1970er Jahren. Das Relief auf unserer „1904-Fassade“ hat somit Seltenheitswert.

Entsprechend haben wir natürlich alles versucht, es zu retten. Eine Idee war, das gesamte Bild hinter einen Glaskasten zu setzen und einen Part der Wärmedämmung dafür auszusparen. Weiterhin haben wir geprüft, ob wir eine dreidimensionale Replik anfertigen oder das Relief mit Silikon abgießen lassen könnten. Leider ließen sich diese Varianten aus den unterschiedlichsten Gründen nicht realisieren.

Die Lösung lieferte schließlich der Hamburger Fassadenkünstler Philipp Mechsner. Er fertigte farbgetreue und hochauflösende Fotos an. Diese benutzte er als Vorlage für ein Bild, das er mit der Trompe-l'œil-Technik auf die neue, wärmegeämmte Fassade aufbrachte. Das Ergebnis ist hervorragend: Die Farben leuchten wieder wie einst und auch die dreidimensionale Optik ist gegeben.

Neues Umweltbewusstsein

Waldbesetzung, Schülerdemos, Volksbegehren für Artenvielfalt: Die Deutschen scheinen ein neues Umweltbewusstsein entwickelt zu haben. Immer öfter gehen Bürger auf die Straße und fordern die Regierung auf, endlich zu handeln. Ein neuer Klimaschutzplan ist auch schon in Arbeit. Aber wieder darf die Wohnungswirtschaft nur zugucken. Das könnte teuer werden.



Lange Zeit galt Deutschland als Vorreiter in Sachen CO₂-Reduktion. Spätestens seit die Bundesregierung Anfang 2018 offiziell die nationalen Klimaschutzziele 2020 aufgab, ist aber klar: Beim Klimaschutz sind wir genauso gut oder schlecht wie unsere europäischen Nachbarn. Soll der Klimawandel gestoppt werden, müssen auch die Deutschen mehr tun. Und das nicht erst in ein paar Jahren, sondern sofort.

Im Grunde sind die Weichen bereits gestellt. Im Februar diesen Jahres legte Bundesumweltministerin Svenja Schulze einen Entwurf für ein neues Klimaschutzgesetz vor. Das neue Ziel: Bis 2030 soll der klimaschädliche Treibhausgas-Ausstoß mindestens um 55 Prozent sinken, bis 2050 um 95 Prozent. Als Vergleich gelten nach wie vor die Werte von 1990.

Damit es nicht wieder bei Absichtserklärungen bleibt, hat die Umweltministerin jährliche Zwischenziele festgelegt und plädiert für die Einführung einer CO₂-Steuer. Weiterhin nimmt sie in ihrem Entwurf jedes relevante Ressort in die Pflicht. Geht es nach ihr, sollen allen voran die Bundesministerien für Verkehr, für Bauen, für Landwirtschaft und das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie eigene Maßnahmenpakete schnüren, mit denen der CO₂-Ausstoß nachweislich gesenkt werden kann. Verfehlen sie ihr jährliches Ziel, müssen sie Sofortmaßnahmen in die Wege leiten.

Die jeweiligen Maßnahmenpakete sollen laut Entwurf gemeinsam mit Fachkommissionen ausgearbeitet werden, bestehend aus Verbandsvertretern und einzelnen Branchenexperten. Als Kontrollgremium schwebt der

Bezahlbarer Klimaschutz: So könnte es gehen

SPD-Politikerin ein Sachverständigenrat vor, in dem unter anderem auch ein Fachmann oder eine Fachfrau für Verbraucherfragen vertreten ist.

Ohne Gebäudekommission

Bei den Bürgern dürften die Pläne gut angekommen sein. Zeit, sie zu fragen, blieb allerdings nicht. Kaum war der Entwurf vorgestellt, hagelte es insbesondere vonseiten der Union massiv Kritik und keinen Monat später waren viele Vorschläge bereits vom Tisch. So beispielsweise die ersten Empfehlungen der Verkehrskommission. Sie hatte ihre Arbeit bereits aufgenommen. Der Kommission „Zukunft der Gebäude“ blieb das verwehrt. Zwar hatten sich die Verbände und Experten aus Wohnungswirtschaft, Umweltschutz und Bauindustrie gründlich vorbereitet. Bevor sie sich aber gemeinsam an einen Tisch setzen konnten, erklärte die Bundesregierung das Aus. Die Begründung: Die Regierung habe selbst genug Experten, um sich mit dem Thema zu befassen.

Ein Entschluss, der sowohl den Mietern als auch Eigenheimbesitzern des Landes teuer zu stehen kommen könnte. Sicher wird keiner bezweifeln, dass in den Ministerien Fachleute arbeiten. Die Frage ist aber: Können sie abschätzen, wie sich einzelne Vorschriften in der Praxis – also am Gebäude und auf der Wohnkostenabrechnung – auswirken? Nach langjähriger Erfahrung allein mit der Energiesparverordnung fürchten wir: Nein.

Als größter Dachverband der Wohnungswirtschaft wurde auch der GdW in die Gebäudekommission eingeladen, um am Klimaschutzplan der Bundesregierung mitzuarbeiten. Kurz bevor es richtig losging, hat die Große Koalition die Kommission aber schon wieder ausgeladen. Bedauerlich. Denn im Vorfeld hat der GdW ein Papier ausgearbeitet, das beweist: In Wohngebäuden kann noch weiter CO₂ eingespart werden – und zwar ohne, dass Mieter dabei arm werden.

Verfolgt man die aktuelle Diskussion zum neuen Klimaschutzplan, könnte man meinen, es gibt kein einziges gedämmtes Haus in Deutschland und die Wohnungen werden noch mit Kohleöfen beheizt. Denn nach wie vor gilt der Immobiliensektor als Schlüsselfaktor beim Klimaschutz und soll für gut ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland verantwortlich sein. Nach über 20 Jahren energetischer Modernisierung und klimaschonendem Bauen fragen nicht nur wir uns, wie das sein kann und ob diese Zahlen überhaupt hinkom-



*Gut für die Umwelt und bezahlbar:
Unsere modernisierte Wohnanlage
in Eimsbüttel.*



Klimaschutz

men. Auch der GdW ist dem nachgegangen und stellt in seinem Positionspapier fest:

1. Durch Modernisierung hat die Wohnungswirtschaft in ihren Beständen im Vergleich zu 1990 die Treibhausgas-Emission um rund 60 Prozent, den Endenergieverbrauch um über 30 Prozent reduziert.
2. Ganz gleich, ob die Heizungsanlagen hydraulisch optimiert oder die Fassaden wärmegeklämt wurden – jede einzelne Maßnahme sparte Energie. Leider aber weniger als vorausberechnet.
3. Obwohl die Wohnungsunternehmen jährlich rund 35 Milliarden Euro in energetische Maßnahmen investieren, stagniert der Energieverbrauch für Raumwärme seit 2011.

Das zeigt also: Es wurde bereits viel getan und viel erreicht. Es zeigt aber auch: Mit den bisherigen Methoden lässt sich nicht mehr rausholen. Um den CO₂-Ausstoß noch weiter zu drücken, muss die Klimapolitik neu ausgerichtet werden. Wobei diese aber zwingend für den Bürger bezahlbar bleiben muss. Wie das funktionieren kann, hat der GdW in einem Acht-Punkte-Plan skizziert. Hier haben wir die wesentlichen Faktoren zusammengefasst:

- **Das Mietrecht und die Klimaschutzpolitik müssen aufeinander abgestimmt werden.** Bisher arbeiten sie gegeneinander. So sind die Anforderung der Energie-sparverordnung (EnEV) in den vergangenen Jahren zwar kontinuierlich gestiegen. In dieser Zeit wurde aber nicht einmal überprüft, ob sie auch in der Praxis zum gewünschten Erfolg führen.

Entsprechend fehlen nicht nur belegbare Zahlen zur tatsächlichen Höhe der CO₂-Emissionen der Gebäude. Unbekannt ist ebenfalls, ob die durchgeführten Maßnahmen überhaupt wirtschaftlich sind und welche Kosten dem einzelnen Mieter und der Allgemeinheit entstehen. Daraus ergibt sich die nächste Forderung:

- **Die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen muss neu ausgerichtet werden.** Zurzeit werden die teuersten Klimaschutzmaßnahmen am besten gefördert. Allem voran die Wärmedämmung der Gebäude. Ein Überbleibsel aus den Anfängen der Umweltpolitik. Vor 20 Jahren war das tatsächlich die erfolgversprechendste Methode. Heute hat sie sich aber zu einem der Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt entwickelt. Zum Vergleich: Um 50 Prozent des Endenergieverbrauchs einzusparen, musste man 1995 rund 140 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche investieren. 2015 waren es 310 Euro/m². Das ist eine Steigerung um 120 Prozent.

Eine der Hauptursachen für diesen Kostensprung ist die stete Verschärfung der EnEV, die im Laufe der Jahre immer dickere Wärmedämmungen forderte. Völlig unnötig. Denn zum einen hat die Praxis gezeigt, dass eine dickere Schicht den Energieverbrauch nicht automatisch reduziert, sondern das maximal Mögliche längst erreicht ist. Zum anderen haben sich die technischen Möglichkeiten weiterentwickelt.

Sehr gute Resultate in Sachen CO₂-Einsparung bringen beispielsweise Photovoltaik-Anlagen und Blockheizkraftwerke. Hier besteht aber noch immer das Problem, dass Wohnungsunternehmen als Energieversorger eingestuft werden und Gewerbesteuer zahlen sollen, wenn sie diese Technik einsetzen. Für uns als Wohnungsgenossenschaft ist das besonders heikel, da wir nicht gewinnorientiert arbeiten dürfen. Als einziger Ausweg bleibt der Vertrag mit einem Contractor, der als Betreiber uns die Anlagen vermietet.

Würde der Gesetzgeber diese Hürde endlich aus dem Weg räumen, könnte man dünnere Dämmmaterialien für die Gebäude verwenden. Verbunden mit anderen



Der Mix macht's: Setzt man verschiedene Technologien ein, spart man CO₂ und Kosten.

technischen Lösungen, wie eben beispielsweise einem Blockheizkraftwerk, lässt sich nämlich mindestens genauso viel CO₂ einsparen. Das wäre nicht nur ein Plus für die Umwelt. Das wäre auch ein dickes Plus für die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter.

Der GdW hat errechnet, dass sich mit einem Technologie-Mix die Investitionskosten halbieren lassen – wie gesagt, bei gleicher CO₂-Einsparung. Entsprechend plädiert der Dachverband dafür, die Förderung in diesem Sinne neu auszurichten. Damit wäre ein großer Schritt getan, die Energiewende für den Bürger bezahlbar zu machen. Wobei auch er seinen eigenen Teil dazu beitragen muss, wie der letzte Kernpunkt verdeutlicht.

- **Der Verbraucher muss stärker einbezogen und unterstützt werden.** Mit dieser Forderung stützt sich der GdW auf Forschungsprojekte der „Allianz für einen



Gustav-Falke-Straße: Eine von unseren 21 modernisierten Wohnanlagen.



1.964
Wohnungen

mit ausreichender Wärmedämmung und niedrigem Verbrauch

weitere maßgebliche Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor erreichbar sein. Die Vision von Netto-Null-Treibhausgas-Emissionen würde zur Utopie.“

► Weitere Informationen zu unseren Umweltschutz-Aktivitäten finden Sie auf unserer Webseite unter www.1904.de

klimateutralen Wohngebäudebestand“. Diese haben ergeben, dass Bewohner einen entscheidenden Einfluss auf die CO₂-Bilanz eines Gebäudes haben. Je nach individuellem Heiz- und Lüftungsverhalten kann der Energieverbrauch um 20 Prozent gesenkt oder um 50 bis 100 Prozent gesteigert werden.

Da Vermieter in dieser Hinsicht keine direkten Einflussmöglichkeiten haben, setzt sich der GdW für die Förderung unterstützender Techniken ein. Neben Lüftungsassistenzen könnten das auch individuelle smarte Regelungstechniken sein und Monitore, die den Energieverbrauch visualisieren.

Fazit:

Mit dem Positionspapier hat der GdW in unseren Augen äußerst praxisnahe Vorschläge ausgearbeitet, die den Klimaschutz im Wohngebäudesektor nicht nur voranbringen könnten. Für uns besonders entscheidend ist auch, dass sie den Klimaschutz und die Energiewende bezahlbar machen. Jetzt kommt es natürlich darauf an, ob und wie weit die Bundesregierung die Ideen im neuen Klimaschutzplan aufnehmen wird. „Ohne eine Umsteuerung der Klimapolitik“, hier schließen wir uns dem Fazit des GdW an, „wird keine

Klimaschonender Bestand

Die energetische Modernisierung unseres Bestands ist zum Hauptpart unserer Klimaschutz-Aktivitäten geworden. Nehmen wir als Richtwert das Jahr 1990, haben wir seitdem ohne Unterbrechung in jedem Jahr Maßnahmen ergriffen, um den Energieverbrauch und damit den CO₂-Ausstoß unserer Wohnanlagen zu senken. Angefangen bei kleineren Maßnahmen, wie dem hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen, bis hin zu umfangreichen Großmodernisierungen mit Wärmedämmung, neuen Balkonen und dreifach verglasten Fenstern.

Insgesamt kommen wir mit Stand 31. Dezember 2018 jetzt auf 21 vollmodernisierte Wohnanlagen mit 1.072 Wohnungen. Das sind 34,4 Prozent unseres Bestands bis Baujahr 1999. Die letzten Großmodernisierungen haben wir im vorigen Jahr ausgeführt (siehe Seite 28).

Alle Wohnanlagen, die seit 1993 neu entstanden sind, haben ausreichende Wärmedämmung und niedrige Verbräuche. Das sind 18 Wohnanlagen mit 829 Wohnungen. Zusammen genommen sind somit 51 Prozent unserer Wohnungen klimafreundlich.





Hamburger fürchten um ihr Zuhause

Jeder dritte Mieter in Hamburg sorgt sich, seine Wohnung bald nicht mehr bezahlen zu können. Das ergab eine repräsentative Umfrage im März 2019 im Auftrag des NDR. Die Angst ist nicht unberechtigt. Mit den Plänen für die Grundsteuerreform, dem Rückkauf des Hamburger Fernwärmenetzes und dem Erbbaurecht könnte eine neue Kostenlawine auf die Mieter der Stadt zurollen.

Wir haben es an dieser Stelle schon mehrfach erläutert und müssen uns auch leider wiederholen: Das Thema Wohnkosten ist für uns ein Ärgernis. Denn nur auf einen Teil der Berechnung unserer Nutzungsgebühren können wir selbst Einfluss nehmen. Ein wesentlicher Teil der Wohnkosten wird aber von anderen bestimmt: die Betriebskosten. Nicht umsonst werden sie oft als „zweite Miete“ bezeichnet, denn längst machen sie rund ein Drittel der gesamten Wohnkosten aus.

Mehr denn je stellt uns das vor ein großes Problem. Als Wohnungsgenossenschaft setzen wir uns für bezahlbare Wohnungen in Hamburg ein. Soweit es unsere Nutzungsgebühren betrifft, können wir diese bis dato auch bieten – trotz gestiegener Bau- und Grundstückskosten und Handwerkermangel. Jetzt stehen aber politische Entscheidungen an, die speziell in der Hansestadt die Wohnkosten extrem verteuern könnten:

Bis Ende des Jahres muss der Bundestag die Berechnung der Grundsteuer reformieren. Weiterhin muss die Hamburger Regierung nach einer Volksentscheidung das hiesige Fernwärmenetz vom Energiekonzern Vattenfall zurückkaufen. Beides hat großen Einfluss auf die sogenannten Nebenkosten.

Nicht zuletzt hat der Hamburger Senat Anfang des Jahres seine Bodenpolitik geändert. Städtische Grundstücke für den Wohnungsbau sollen demnach nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben werden. Bleibt es dabei, würden die Mieten in Hamburg noch weiter steigen.

Wie ab Seite 16 erläutert, sind – auch auf Initiative des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. – die Sorgen der Wohnungsbaugenossenschaften in puncto Erbbaurechte bei der Politik angekommen. Über die Grundsteuerreform und eine Umstrukturierung der Fernwärmeversorgung wurde bis Drucklegung des Berichts noch diskutiert. Die folgenden Abschnitte geben den jeweiligen Stand der Debatten bis April 2019 wieder.

- Neue Bodenpolitik: Pachten statt kaufen, S. 16
- Fernwärme: Rückkauf und Kohleverzicht, S. 45



Grundsteuer: Was ist gerecht?

Im April vorigen Jahres kippte das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer. Der Grund: Als Bemessungsgrundlage der Abgabe werden bisher sogenannte Einheitswerte für Grundstücke herangezogen. Diese wurden aber zuletzt im Westen Deutschlands 1964 aktualisiert, im Osten 1935 und weisen deutliche Unterschiede aus. Nach Auffassung der Karlsruher Richter verstößt das gegen das Gleichbehandlungsgesetz. Deshalb wurde die Bundesregierung damit beauftragt, bis Ende 2019 eine Reform zu verabschieden. Andernfalls fällt die Grundsteuer weg.

Seitdem diskutieren die Finanzminister der Länder mit dem Bund darüber, wie die Grundsteuer künftig berechnet werden soll. Denn eins ist klar: Verzichten wollen die Länder nicht auf die Abgabe. Die Grundsteuer deckt 15 Prozent der kommunalen Steuereinnahmen ab. Auf ganz Deutschland gerechnet waren das zuletzt rund 14 Milliarden Euro im Jahr. So ist Konsens: Die Steuer muss bleiben.

Wie sieht aber nun eine gerechte Grundsteuer aus? Darüber herrschte selbst im März noch Uneinigkeit. Zwar wurde im Februar vermeldet, alle Bundesländer hätten sich für ein Modell entschieden. Nur wenige Tage später aber legte erst Bayerns Ministerpräsident sein Veto ein,

Grundsteuer: Neues Berechnungsmodell

Stand März 2019

- Baujahr**
- + Grundstücksfläche**
- + Ø Nettokaltmiete**
- + Bodenwert**
- + Hebesatz Kommune**

Das vorläufige Berechnungsmodell für die Grundsteuer kommt auch Mieter teuer zu stehen. Denn: Werden die Bodenwerte und die durchschnittlichen Nettokaltmieten berücksichtigt, steigt die Abgabe – und damit die zweite Miete – drastisch an.



danach äußerte Hamburgs Finanzsenator seine Bedenken. Beide aus dem gleichen Grund: Das vermeintlich abgesegnete Modell würde insbesondere in den Metropolen wie Hamburg und München die Wohnkosten extrem ansteigen lassen.

Problematische Parameter

Das Problem bilden zwei Parameter, die nach Plänen von Bundesfinanzminister Olaf Scholz künftig in die Berechnung der Grundsteuer einfließen sollen: der Bodenwert und die Miete. Wobei nicht, wie ursprünglich von Scholz vorgeschlagen, die realen Mieten herangezogen werden sollen. Um die Berechnung zu vereinfachen, forderten die Länder einen anderen Wert: die durchschnittlichen Nettokaltmieten, errechnet vom Statistischen Bundesamt.

In Hamburg bewegt sich diese Nettokaltmiete zwischen 7,50 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei solchen Zahlen dürften Genossenschaftsmitgliedern die Haare zu Berge stehen: Bei unserer „1904“ liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete aktuell bei 6,50 Euro. Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bei 6,77 Euro. Das heißt: Allein durch diesen Parameter werden wir mehr Grundsteuer für unsere Genossen-

schaftswohnungen zahlen müssen. Dazu kommt aber auch noch der Bodenwert. Dieser dürfte die Abgabe noch weiter hochtreiben. Denn bekanntlich sind die Grundstückspreise in Hamburg in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen.

Warum kein Flächenmodell?

Besonders irritierend: Vor seinem Wechsel ins Bundesfinanzministerium war Olaf Scholz nicht nur sieben Jahre Erster Bürgermeister der Stadt Hamburg. Er hat sich auch maßgeblich für die Schaffung des „Bündnis für das Wohnen“ eingesetzt – und damit für bezahlbare Mieten. So ist davon auszugehen, dass er sehr genau weiß, welche Auswirkungen eine Grundsteuer auf Hamburg hat, die auf Basis der Bodenrichtwerte und Mieten berechnet wird.

Für uns stellt sich deshalb die Frage, warum er sich nicht für das Flächenmodell von Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher eingesetzt hat. Bevor er das Amt

übernahm, hat Tschentscher als Finanzsenator ein eigenes Berechnungsmodell entwickelt. Von Bodenwerten und Mieten war darin nicht die Rede. Stattdessen sollte die Fläche des Grundstücks als neuer Berechnungsfaktor dienen. Ein vernünftiger Kompromiss, finden wir. Die Einnahmen der Kommunen wären gesichert – aber ohne dramatische Auswirkungen für Hunderttausende Mieter.

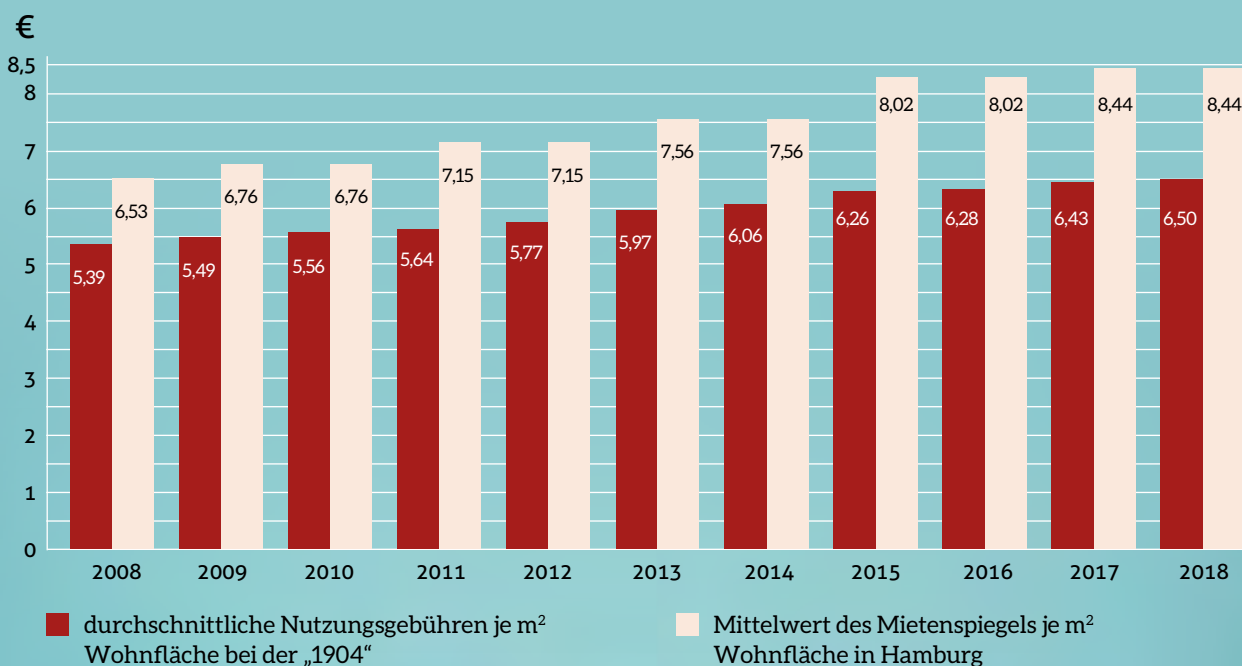
Das jetzt präferierte Bodenwert-Modell dagegen wird nicht nur teuer, sondern zwangsläufig zu einer Gentrifizierung der Städte führen. Denn: Grundstücke und Häuser in guten Lagen und In-Vierteln werden immer besonders hoch gehandelt. Entsprechend wird auch dort die Grundsteuer um ein Vielfaches steigen. Schon jetzt sind die Mieten in solchen Gegenden für den

Durchschnittsverdiener kaum bezahlbar. Steigen dann auch noch die Nebenkosten extrem an, werden diese Mieter an den Rand gedrängt.

Letzter Versuch

Hamburgs Finanzsenator, Dr. Andreas Dressel, versucht, solche Auswüchse zu verhindern. So setzt er sich unter anderem dafür ein, die Bodenwerte aus der Berechnung zu streichen. Gelingt das nicht, möchte er Ausnahmeregelungen in die Reform aufnehmen, die die Möglichkeit bieten, die Grundsteuer anhand realer Mieten und Bodenwerte zu berechnen. Bis Redaktionsschluss dieses Berichts war dazu aber noch keine Entscheidung auf Bundesebene gefallen.

Mietenentwicklung im Vergleich:
„1904“ und Hamburg zwischen 2008 und 2018



Wohnkosten bei unserer „1904“

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Wohnkosten unserer Genossenschaftswohnungen leicht gestiegen. Das hat zwei Gründe: Zum einen haben Hamburg Wasser und die Stadtreinigung ihre Gebühren erhöht. Zum anderen haben wir die Nutzungsgebühren unserer freifinanzierten Wohnungen angepasst. Nachstehend alle Details zu den einzelnen Posten im Überblick:

Nutzungsgebühren

Erstmals nach über drei Jahren Pause haben wir zum 1. Juni 2018 die Nutzungsgebühren in unserem freifinanzierten Bestand leicht erhöht. Im Vergleich stiegen dort die Nettokaltmieten durchschnittlich um 0,26 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei dieser Anpassung handelt es sich um eine turnusgemäße Erhöhung. Die Einnahmen nutzen wir, um einerseits unser umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm weiterführen und bauen zu können. Andererseits, um unseren Mitgliedern jährlich eine Dividende auf ihre Einlagen zahlen zu können. Im Unterschied zu anderen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern kommen unsere erzielten Gewinne also den Mitgliedern wieder zugute. Ein weiterer Unterschied: Bei unserer „1904“ erhöhen wir die Nutzungsgebühren nicht pauschal. Wir kalkulieren sehr individuell und sehen uns zunächst die bisher gezahlten Nutzungsgebühren jeder in Frage kom-

menden Wohnanlage an. Erst dann legen wir die neue Gebühr fest. Nur eins ist bei allen Erhöhungen gleich: Die neue Nutzungsgebühr sollte im Wesentlichen den Mittelwert des aktuell gültigen Mietenspiegels nicht übersteigen.

Diese Obergrenze haben wir uns selbst schon vor Jahren auferlegt und so bleiben unsere Nutzungsgebühren weiterhin bezahlbar: Im Durchschnitt zahlen unsere Mitglieder derzeit 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt. Das sind gerade einmal 0,07 Euro mehr als im Vorjahr und 1,94 Euro (ca. 20 Prozent) weniger als der Hamburger Mietenspiegel als Mittelwert ausweist.

Gas

Dank geschickter Vertragsverhandlungen konnte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einen stabilen Gaspreis für seine Mitgliedsunternehmen vereinbaren. Wie auch 2018 kostet die Kilowattstunde weiterhin 1,703 Cent netto, zuzüglich Netzgebühren sowie gesetzlicher Steuern und Gebühren.

Allgemeinstrom

Wie bereits berichtet, beziehen wir seit dem 1. Januar 2017 den Allgemeinstrom für unsere Gebäude von den Stadtwerken Rostock. Hier lag der Arbeitspreis in 2018 bei 24,903 ct/kWh. Für 2019 erwarten wir eine Erhöhung um knapp 8 Prozent.



8%

Erwartete Erhöhung
für den Allgemein-
strom

Abfall und Gehwegreinigung

Bei der Stadtreinigung Hamburg wurden bereits zum 1. Januar 2019 einige Gebühren angehoben. Die Grundgebühr für die Müllentsorgung stieg um 0,13 Euro auf 6,89 Euro pro Monat und Wohneinheit. Im Vergleich zum Vorjahr muss ein durchschnittlicher Haushalt damit etwa 4,20 Euro mehr pro Jahr zahlen. Für die wöchentliche Reinigung eines 15 Meter langen Wegabschnitts sind jetzt jährlich 1,80 Euro mehr fällig. Insgesamt ist das ein Kostenanstieg von 1,9 Prozent.

Trinkwasser

Auch Hamburg Wasser hat seine Gebühren zum Jahresbeginn 2019 erhöht. Der allgemeine Brutto-Wasserpreis ist um 0,02 Euro auf 1,89 Euro je Kubikmeter angestiegen. Gleichfalls sind die Grundpreise für Wasserzähler gestiegen. Unterm Strich belaufen sich die monatlichen Mehrkosten für einen durchschnittlichen Hamburger Haushalt auf 0,25 Euro.

Legionellen

Nach 2013 und 2016 müssen wir in diesem Berichtsjahr wieder die Trinkwasserleitungen in unseren Wohnanlagen auf Legionellen testen lassen. Seit der Novelle der Trinkwasserverordnung 2012 müssen die Kontrollen alle drei Jahre durchgeführt werden.

Die Kosten sind im Vorfeld nicht zu 100 Prozent kalkulierbar, da die Ergebnisse auch von den Gewohnheiten unserer Mitglieder abhängen. Legionellen können dann entstehen, wenn Leitungen längere Zeit nicht benutzt werden. Achten alle Bewohner jedoch darauf, mindestens einmal wöchentlich in der gesamten Wohnung das Warm- und Kaltwasser für einige Minuten laufenzulassen, droht keine Gefahr.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und die damit einhergehenden Kosten werden wir im nächsten Bericht bekannt geben.

Fernwärme: Rückkauf und Kohleverzicht

Fernwärme war noch nie besonders günstig. In Hamburg könnte diese Heizmethode jetzt noch teurer werden: Nach einer Volksentscheid 2013 haben Senat und Bürgerschaft beschlossen, das Fernwärmenetz vollständig zurückzukaufen, dass sie Jahre zuvor dem Energiekonzern Vattenfall verkauft hatten. Eigentlich sollten die Verträge bereits im Januar 2019 unterschrieben sein. Da der Rückkauf jedoch zuvor von der EU-Kommission geprüft werden sollte, war das Geschäft auch im März noch nicht abgeschlossen.

Ungeachtet dessen sorgte der Rückkauf bereits im Vorfeld für Diskussionen. Dreh- und Angelpunkt: der Preis. Zum einen ist der Wert des Hamburger Fernwärmenetzes zwischenzeitlich um rund ein Drittel gesunken. Zum anderen will der Senat mit dem Rückkauf „die Grundlage für eine erfolgreiche Energiewende in Hamburg“ schaffen, heißt es in einer Presseerklärung. Auf fossile Brennstoffe soll in Zukunft verzichtet werden.

Ein großer Teil der Genossenschaftswohnungen in Hamburg wird ebenfalls mit Fernwärme versorgt. In der Mitgliederzeitschrift „bei uns“ nahmen Ende vorigen Jahres die Vorsitzende der Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften e.V., Monika Böhm, und der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Stellung zu dem Thema. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen gekürzten und aktualisierten Nachdruck des Artikels.

Stellungnahme zum Rückkauf des Fernwärmenetzes

„Ein Mann, ein Wort“

Die Bezeichnung „Ehrbarer Kaufmann“ dürfte in Hamburg geboren worden sein. Zu ihren Wurzeln gehört zweifellos der Grundsatz „Ein Mann, ein Wort“, also die Tatsache, dass man per Handschlag ein Geschäft abschließen kann und sich alle Beteiligten am Ende auch wirklich daran halten.

Peter Tschentscher (SPD), Hamburgs Erster Bürgermeister, gab am 17. Oktober 2018 ein für alle Mieterinnen und Mieter wichtiges Versprechen ab: Der Rückkauf des Fernwärmenetzes werde nicht zu einer Preissteigerung führen, die über die sonstige Marktentwicklung hinausgeht. „Das habe ich persönlich gegenüber allen Beteiligten zu einer zentralen Bedingung gemacht“, sagte er in seiner Regierungserklärung. Am Tag zuvor hatte der Senat beschlossen, zum 1. Januar 2019 das Fernwärmenetz von dem Energiekonzern Vattenfall vollständig zurückzukaufen. Die Stadt muss dafür 950 Millionen Euro bezahlen, jenen Preis also, den man 2014 mit dem schwedischen Unternehmen ausgehandelt hatte. Im September 2013 hatten die Hamburger in einem Volksentscheid befunden, dass die Netze für Strom, Gas und Fernwärme wieder der Stadt gehören sollten.

Das Problem bestand nun darin, dass einem Gutachten zufolge der Wert des Fernwärmenetzes gegenwärtig lediglich bei 645 Millionen Euro liegt, die Stadt also rund 300 Millionen Euro mehr als nötig bezahlen muss. Tschentscher erklärte in seiner Rede, warum dennoch der Rückkauf des Netzes, das über 450.000 Haushalte mit Wärme versorgt, ein guter Deal sei. So stütze sich das Senatskonzept auf Abwärme aus Industrieanlagen sowie auf eine Gas-Kraft-Wärmekopplungsanlage.

Ohne Kohle wird's teurer

Gegenwärtig belasten die Heizkosten jeden Haushalt, der am Fernwärmenetz angeschlossen ist, durchschnittlich mit einem Euro pro Quadratmeter. Auf den Preis für die Fernwärme, der maßgeblich die Höhe der zweiten Miete bestimmt, haben Genossenschaften und vnw keinen Einfluss.

Wir sind sehr in Sorge, dass die zusätzlichen Kosten, die das neue Fernwärmekonzept verursacht, auf die Mieter abgewälzt werden. So will der Senat verhindern, dass Abwärme aus Moorburg, einem der modernsten Kohlekraftwerke weltweit, verwendet wird. Stattdessen setzt man auf industrielle Abwärme aus südlich der Elbe gelegenen Industriebetrieben.

Die dafür notwendigen Investitionen schätzte Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) vor gut einem Jahr auf rund 600 Millionen Euro. Zugleich erklärte er, dass er keine außerordentlichen Preissteigerungen für die Mieterinnen und Mieter erwarte. „Mehr als zehn Prozent kann ich mir nicht vorstellen“, sagte Kerstan. Problematisch ist jedoch, dass Fernwärme im Vergleich zu anderen Formen der Wärmeversorgung bereits jetzt als relativ teuer gilt. Hinzu kommt, dass für Kohle der Preis je Megawattstunde im Vergleich zu Gas und

Nehmen Hamburgs
Bürgermeister beim Wort: Monika Böhm,
Vorstandsvorsitzende der Hamburger
Wohnungsbaugenossenschaften und
vnw-Verbandsdirektor Andreas Breitner



Teure Pläne: Der Rückkauf des Hamburger Fernwärmenetzes soll den Kohleausstieg einläuten.



erneuerbaren Energien deutlich niedriger ist. Fällt nun also Kohle aus dem Energiemix zur Fernwärmeerzeugung heraus, dürfte das deren Preis deutlich nach oben treiben.

Fernwärmekunden stehen zudem vor einem weiteren Problem: Zum einen sehen die gesetzlichen Regelungen zur Fernwärmeversorgung bei steigenden Preisen kein Sonderkündigungsrecht vor. Zum anderen gibt es mangels Wettbewerbs kaum eine Möglichkeit, einen anderen Anbieter zu nutzen.

Wir wollen, dass die Heizungskosten auch in den kommenden Jahren bezahlbar bleiben und haben deshalb immer wieder deutlich vor umweltpolitischen Abenteuern und unkalkulierbaren Risiken bei der Fernwärme gewarnt. Aussagen wie „Höchstens zehn Prozent mehr an Energiekosten, aber genau wissen wir es auch nicht“, sind ungeeignet, die Sorgen der Menschen zu beseitigen. Wir erwarten durchdachte Berechnungen und kein Feilschen wie auf dem Flohmarkt.

Um nicht falsch verstanden zu werden: Der Schutz des Klimas ist auch der Hamburger Wohnungswirtschaft ein wichtiges Anliegen. In den vergangenen zehn Jahren investierte sie allein in Hamburg 6,5 Milliarden Euro in den Klimaschutz. Davon flossen rund 1,3 Milliarden Euro in die Modernisierung. Hinzu kamen Investitionen für Abriss und energetisch hochwertigen Neubau.

Unvereinbare Ziele

Die Regierungsfractionen von SPD und Grünen betonen immer wieder, dass bezahlbares Wohnen eine der wichtigsten sozialen Fragen ist. Es wäre daher doch widersinnig, wenn der Senat im „Bündnis für das Wohnen“ für den Bau bezahlbarer Wohnungen wirbt und zugleich die „zweite Miete“ durch den Rückkauf des Fernwärmenetzes in die Höhe treibt.

i

Der **Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.** bündelt die Aktivitäten von 30 Mitgliedsgenossenschaften in der Hansestadt. Diese verwalten etwas mehr als 133.000 Wohnungen – das ist jede fünfte Mietwohnung in der Hansestadt. In diesen leben mehr als 220.000 Menschen, über zehn Prozent der Einwohner der Elbmetropole.

Der **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)** vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen.

Wir nehmen daher Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher beim Wort: Die Mieterinnen und Mieter werden die Kosten für den Rückkauf des Fernwärmenetzes nicht bezahlen. Jeder Euro mehr wäre nach der klaren Aussage des Bürgermeisters ein „Tschentscher-Euro“. Jetzt gilt, dass der Senatschef sein Versprechen hält – genau so, wie es beim ehrbaren Kaufmann üblich ist: „Ein Mann, ein Wort!“

Dieser Artikel erschien erstmals in unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“, Ausgabe IV/2018. Die hier abgedruckte Fassung wurde zum Teil gekürzt und aktualisiert.



Pool voll neuer Ideen

Service: Das sind im Allgemeinen die kleinen und größeren Extras, die das Wohnen einfacher und das Leben spannender machen. Service bei unserer „1904“: Das ist ein Ideenpool, aus dem immer neue Projekte entstehen. Zurzeit vor allem mit digitaler Unterstützung.

Wie ändern sich doch die Zeiten: Vor gerade einmal 30 Jahren konnten wir unseren Mitgliedern „nur“ schöne und bezahlbare Wohnungen bieten. Und dazu ein Team aus äußerst engagierten Mitarbeitern. Mehr war nicht drin. Da machte die wohnungswirtschaftliche Gemeinnützigkeit nicht mit. Das änderte sich erst 1989. Die Gemeinnützigkeit wurde abgeschafft – und wir durften endlich all die Ideen umsetzen, die uns schon lange im Kopf herumschwirrten: eine Notdienstzentrale einrichten, eine Mitgliederzeitschrift herausgeben, Service-Wohnanlagen für unsere älteren Mitglieder bauen, ein professionelles und aktives Sozialmanagement aufbauen und, und, und...

Heute können wir behaupten, dass wir in Windeseile einen Standard erreicht haben, der den Vergleich mit deutlich erfahreneren Branchen nicht scheuen muss. Darauf sind wir stolz. Das heißt aber nicht, dass wir die Hände in den Schoß legen. Service ist bei unserer „1904“ ein wandelnder Prozess, in dem wir zwei Chancen sehen (und die wir auch mit großem Vergnügen ergreifen): immer noch ein bisschen mehr für unsere Mitglieder herauszuholen und Neues auszuprobieren. In diesem Sinne arbeiten wir zurzeit vor allem besonders intensiv an digitalen Projekten. Aber auch unseren Wohnungswechsel-Service haben wir ausgebaut und aus dem „GäWoRing“ gibt es ebenfalls Neuigkeiten.

- Auch in der Debatte: Gemeinnützigkeit, S. 21
- Mehr Mitglieder, mehr Gewicht, S. 52

Wohnungstausch: Weniger Zimmer, weniger Kosten

Die Stadt Hamburg denkt derzeit über eine kommunale Wohnungstauschbörse für Mieter nach. Als Vorbild dient ein Modell aus Berlin, das bereits im Herbst 2018 eingerichtet wurde. Über eine Online-Plattform können dort die Mieter der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Wohnung zum Tausch anbieten.

Vorrangig richtet sich die Berliner Tauschbörse an Mieter, die ihre große Wohnung gegen eine kleinere tauschen wollen. Denn häufig ist es so, dass heute für kleinere Wohnungen die gleiche Miete gezahlt werden muss wie für große Wohnungen mit altem Mietvertrag. Können die Mieter aber den Netto-Quadratmeter-Preis ihrer alten Wohnung mitnehmen, würden sich vielleicht mehr für einen Umzug entscheiden. Davon könnten insbesondere Familien mit Kindern profitieren. Zwar werden in ganz Deutschland wieder zunehmend größere Wohnungen gebaut. Das Angebot kann aber noch immer mit dem Bedarf nicht Schritt halten. Hamburg will dieses Modell jetzt übernehmen und sogar noch ausweiten. Neben der städtischen Unternehmensgruppe SAGA/GWG sollen sich auch alle Wohnungsunternehmen und Kleinvermieter an der Tauschbörse beteiligen.

Wenn der Grundgedanke auch wirklich gut ist: Als Wohnungsgenossenschaft bleiben wir außen vor. Zum einen sind wir in erster Linie dazu verpflichtet, unsere Mitglieder zu fördern. Dies ist das wesentliche Grundprinzip im Genossenschaftsgesetz und entsprechend in unserer Satzung verankert. Zum anderen ist unser gesamter Bestand Eigentum der Gemeinschaft. Wird eine „1904“-Wohnung frei, müssen wir sie deshalb immer zuerst im Mitgliederkreis anbieten. Nur wenn sich hier keine Interessenten finden, gehen wir an den regulären Markt. Bei Familienwohnungen kommt das jedoch kaum vor – auch bei unserer „1904“ ist die Nachfrage sehr hoch und steigt in den vergangenen Jahren kontinuierlich.

Jedoch: Intern denken wir schon sehr lange über ein solches Modell nach und haben jetzt unseren Service entsprechend erweitert: „1904“-Mitglieder, die ihre große Wohnung gegen eine kleinere aus unserem Bestand tauschen möchten, behalten ihre bisherige Netto-Kaltmiete (pro m²) – vorausgesetzt, die kleinere Wohnung entspricht in Ausstattung und Lage der großen und die Wohnung ist mindestens um ein Zimmer

kleiner. Ihr großes Plus: Auf diese Weise könnten sie ihre monatlichen Kosten reduzieren. Denn bleibt die Nutzungsgebühr gleich, reduziert sich mit der Wohnfläche automatisch die Gesamtsumme.

Für genaue Informationen und Beratungsgespräche wenden sich Interessierte am besten an unser Vermietungsteam.

Digitalisierung: Smarte Standards

Mit dem Thema Digitalisierung steht knapp die Hälfte der deutschen Unternehmen immer noch auf Kriegsfuß, heißt es in diversen Studien. Die Wohnungsbranche bildet hier eine Ausnahme: Das „Smart Home“ – also das vollständig digitalisierte Wohnen – ist seit Jahren ein großes Thema und wird nicht nur als Versuchsballon in immer mehr Wohnungen realisiert. Vollständig digitalisiert sind wir nicht. In einigen Bereichen ist die Technik für unsere Mitglieder aber längst zum Standard geworden. Beispielsweise haben wir bereits vor über zehn Jahren unsere Wohnanlagen an das Glasfasernetz angeschlossen. So sind nicht nur hochauflösendes Kabelfernsehen und ultraschnelles Internet in allen Wohnräumen verfügbar. Auch Hausnotrufsysteme können einfach und preisgünstig angeschlossen werden.

Vor rund fünf Jahren haben wir zudem alle unsere Wohnanlagen mit einem berührungs- und schlüssellosen Türzugangssystem nachgerüstet. Ein Zusatzservice, den unsere Mitglieder für eine kleine monatliche Pauschale buchen können und der den Alltag deutlich erleichtert. Anstatt mit einem Schlüssel können sie die Haustüren per Chip aus etwa einem Meter Entfernung öffnen. Das ist besonders praktisch, wenn man mit vollen Händen vom Einkaufen kommt, einen Kinderwagen schiebt oder auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen ist.



Digitale Technik ist für uns kein Neuland: Chips als Türöffner gibt's bei uns schon seit fünf Jahren.

Service

Auch in unserem Arbeitsalltag ist die digitale Technik längst eingezogen. Seit drei Jahren sind alle unsere Hauswarte mit Tablets unterwegs. Das hat die Kommunikation mit Mitgliedern, Handwerkern und zum Teil auch Behörden vereinfacht und beschleunigt. Etwaige Schäden an Fassaden untersuchen wir inzwischen auch mit Drohnen.

Neue praktische Tools

Aktuell arbeiten wir an neuen praktischen Helferlein: In unseren Wohnanlagen Langenfort/Fuhlsbüttler Straße in Barmbek und Walddörferstraße in Wandsbek haben wir digitale Info-Tafeln installiert. Über die digitalen Info-Tafeln können wir direkt von unserer Geschäftsstelle aus unsere Mitglieder mit Informationen versorgen. In erster Linie sind das Neuigkeiten oder Terminankündigungen, die die Wohnanlage betreffen. Das können aber genauso gut Wettervorhersagen, Bus-Fahrpläne oder Veranstaltungstipps sein. Besonders praktisch: Der Kommunikationsweg ist keine Einbahnstraße. Die Info-Tafeln sind mit Touchscreens ausgestattet. So können unsere Mitglieder uns Nachrichten zukommen lassen. Sollte das Pilotprojekt gut angenommen werden, stellen wir alle Wohnanlagen nach und nach auf das neue System um. Die üblichen „Schwarzen Bretter“ gehören dann damit der Vergangenheit an.

Mieterportal und App

Anfang nächsten Jahres wollen wir außerdem auf unserer Webseite ein Mieterportal einrichten und eine dazugehörige Smartphone-App herausbringen. Mit den praktischen Tools können wir die Kommunikation zwischen unseren Mitgliedern und unserem „1904“-Team noch einfacher, schneller und moderner gestalten. Dafür arbeiten wir seit Monaten an einer Modernisie-

rung unseres Archivs. Auch hier waren wir Vorreiter. Bereits Anfang der 90er Jahre haben wir das elektronische Archiv für unsere Akten eingeführt. Nach über 25 Jahren war nunmehr eine Modernisierung fällig, die die Arbeit noch mehr vereinfachen soll. Teile dieses Archivs werden über das Mieterportal unseren Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Mit dem Mieterportal möchten wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit bieten, schneller und einfacher auf ihre Unterlagen zugreifen zu können. Hinterlegt in einer speziell gesicherten Cloud, kann künftig jedes Mitglied beispielsweise die letzte Betriebskostenabrechnung einsehen und Formulare herunterladen. Jederzeit und von jedem beliebigen Ort aus. Das einzige was man dazu braucht: einen Computer, ein Tablet oder Smartphone – und sein Passwort. Denn selbstverständlich wird der Zugang geschützt.

Den genauen Starttermin für das Mieterportal und die Smartphone-App werden wir in unserem Mitglieder-magazin und auf unserer Webseite bekannt geben.

GäWoRing: Neue Städte, neue Webseite

Die Digitalisierung spielt natürlich auch bei unserem Gästewohnungstauschring eine Rolle. Wenn das Urlaubsfiebers packt, kann sich auf der Webseite den aktuellen Katalog herunterladen, die Gästewohnungen ansehen und den Belegungsplan mit den eigenen Reise-wünschen abgleichen.

Doch auch wenn derzeit eine neue Webseite in Arbeit ist, im Vordergrund unseres „GäWoRings“ steht natürlich die Entdeckerlust jenseits der digitalen Welt. In diesem Punkt schreitet die Entwicklung auch beinahe so schnell voran wie in der Technik. Vergangenes Jahr



Komfortabel: In einigen Wohnanlagen haben wir das „Schwarze Brett“ gegen digitale Info-Tafeln ausgetauscht.



Neue Traumziele: Jetzt gehören auch zwei Genossenschaften in Freiburg und Bremen (oben) zum GäWoRing.

haben wir erneut zwei Genossenschaften für unseren Tauschring dazu gewinnen können: den Bauverein Breisgau und die GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord.

Insgesamt bieten somit jetzt 26 Genossenschaften ihre Gästewohnungen zum Tausch an. Für unsere Mitglieder ein großes Plus: Sie können in den schönsten Urlaubsgebieten Deutschlands und der Schweiz Ferien machen - und dabei noch sehr günstig und bequem. Denn alle Gästewohnungen sind voll ausgestattet und werden zum Selbstkostenpreis vermietet.

Unser (Urlaubs-)Traum ist es, die Karte mit noch mehr Ferienzeilen zu „punktieren“. Damit dieser sich auch erfüllt, haben wir Kontakt mit weiteren Genossenschaften aufgenommen.



➔ www.gaeworing.de

Pilotprojekt: Paketstation vor der Haustür

Mit der Fertigstellung unseres Neubaus in der Eckerkoppel vorigen Sommer haben wir ein weiteres Pilotprojekt gestartet: Erstmals haben wir eine Wohnanlage mit einer Paketstation ausgestattet. So können sich unsere Mitglieder ihre Pakete nach Hause schicken lassen, müssen aber nicht persönlich vor Ort sein, um sie anzunehmen.

Sollte dieser Service angenommen werden, wollen wir prüfen, in welchen Wohnanlagen wir weitere Paketstationen aufstellen können.

Pilotprojekt: In der Eckerkoppel haben wir eine Paketstation installiert.





Neue Wohnungen, mehr Mitglieder: In die Eckerkoppel sind größtenteils Neu-Mitglieder eingezogen. So ist unsere „1904“-Familie auf 5.054 Mitglieder gewachsen.

Mehr Mitglieder, mehr Gewicht

Voriges Jahr ist unsere „1904“-Familie auf über 5.000 Mitglieder angewachsen. Das hat Folgen: In Wandsbek haben wir einen neuen Nachbar-Treff mit Büro Sozialarbeit eröffnet und unsere Vertreterversammlung hat sich ebenfalls vergrößert. Das Plus hat aber auch noch einen weiteren positiven Effekt.

12.000

So viele Menschen leben schätzungsweise unter dem „1904“-Dach.

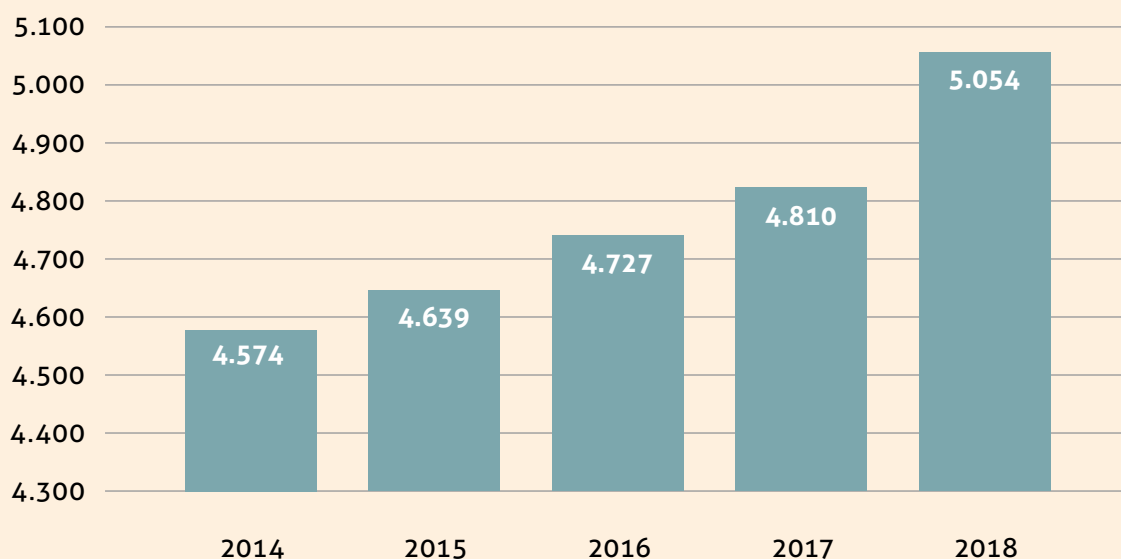
Mit dem Unternehmenswachstum ist es so eine Sache: Verläuft es zu schnell, können Produktqualität und Mitarbeiter leiden. Deshalb verfolgen wir als Genossenschaft eine andere Strategie: Wachsen möchten wir schon – jedoch moderat und kontinuierlich. Sehen wir uns die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre an, ist uns das gut gelungen. Durchschnittlich haben wir fast 100 Mitglieder pro Jahr hinzugewonnen. Das ist eine Entwicklung, die unser „1904“-Team mit ungebrochener Motivation schultern kann. Deshalb konnten wir uns auch über folgende Zahlen wirklich freuen: Zum 31. Dezember 2018 hatten wir exakt 5.054 Mitglieder. Ein Jahr zuvor waren es 244 weniger. Nimmt man nun unsere 3.733 Wohnungen heißt das: Mit Kind und Kegel leben jetzt annähernd 12.000 Menschen unter dem „1904“-Dach. Das ist die Größenordnung einer Kleinstadt – oder um in Hamburg zu bleiben: Würde die gesamte „1904“-Familie nach Blankenese ziehen, hätten wir den Stadtteil fast ganz für uns allein. Dort leben zurzeit knapp 13.500 Menschen. Für eine Millionen-Stadt ist das vielleicht wenig. Für unser „Unternehmen Genossenschaft“ hat das Bedeutung. Denn es verleiht uns in der hiesigen Wohnungswirtschaft und -politik mehr Gewicht. In Zeiten, in denen Wohnen zum Politikum wird, ist das von großem Wert.

Spannend ist dabei dann die Frage, wo die vielen neuen Mitglieder herkommen. Insbesondere, da in den meisten Genossenschaften vielen Mitgliedern ihre Mitgliedschaft wortwörtlich in die Wiege gelegt wird. Auch das war bei uns im vergangenen Jahr der Fall. Der Zuwachs von 244 Mitgliedern ist aber vor allem ein Spiegel unserer Neubautätigkeit: Im Sommer vergangenen Jahres wurden unsere 109 Neubauwohnungen in der Eckerkoppel bezogen. Größtenteils von Neu-Mitgliedern. So schnellte unsere Mitgliederzahl in die Höhe. Das zeigt einmal mehr: Unsere Genossenschaft ist kein „Closed Shop“, in dem die Wohnungen nur unter den Mitgliedern weitergereicht werden. Im Gegenteil freuen wir uns, wenn wir immer mehr Hamburgern ein sicheres Zuhause bieten können. In den kommenden Jahren erwarten wir übrigens ähnliche Sprünge, schließlich sind jetzt bereits wieder an die 200 neue Wohnungen in Planung.

- Projekte im Überblick, S. 31
- Fazit: Es braucht ein Gesamtkonzept, S. 20

Mitgliederentwicklung 2014-2018

Stand 31. Dezember



In den vergangenen fünf Jahren hat sich unsere Genossenschaft um 480 auf insgesamt 5.054 Mitglieder vergrößert. Für uns die optimale Wachstumsrate: Sie ist moderat genug, dass unser „1904“-Team mit der Entwicklung Schritt halten kann. Sie ist aber auch groß genug, um uns in der Wohnungswirtschaft und -politik mehr Gewicht zu verleihen.

Vertreter neu gewählt

Nach fünf Jahren standen im Herbst 2018 turnusgemäß wieder die Vertreterwahlen an. Zu unserem Bedauern nahmen allerdings nur wenige Mitglieder daran teil: Die Wahlbeteiligung lag bei 26,6 Prozent und damit noch einmal drei Prozent unter der in 2013.

Auch wenn wir das als Zufriedenheit mit der Genossenschaft werten, würden wir uns doch eine größere Beteiligung wünschen. Das Mitspracherecht ist für uns nicht nur eine gesetzlich vorgeschriebene Pflichtübung. Der demokratische Aufbau unseres genossenschaftlichen Unternehmens hat bei uns einen sehr hohen Stellenwert. Zwar lässt sich bei über 5.000 Mitgliedern eine direkte Mitsprache nicht managen. Mit der Vertreterversammlung haben wir aber ein Gremium, das quasi als Parlament fungiert und die Interessen der Mitglieder vertritt.

Nachdem die Mitgliederzahl in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist, hätte sich auch die Anzahl der Mitgliedervertreter erhöhen müssen. Leider hatten wir, insbesondere im Wahlbezirk der unversorgten Mitglieder nicht genügend Kandidaten. Die neue Vertreterversammlung besteht jetzt aus 77 Vertretern und Ersatzvertretern (+3). Satzungsgemäß sind je 70 angefangene Mitglieder ein Vertreter und zusätzliche Ersatzvertreter zu wählen. Das bedeutet: Mit dem Sprung über die 5.000er-Marke werden wir bei der nächsten Wahl in fünf Jahren noch weitere Vertreter benötigen. Eine gute Chance für alle Mitglieder, die sich engagieren wollen – als Wähler und als Kandidaten.

Einmal „1904“, immer „1904“?

65 Jahre Mitglied der „1904“ – das ist bei uns keine Seltenheit. Wie erwähnt, erhalten viele bereits zu ihrer Geburt ihre Anteile und damit die Mitgliedschaft geschenkt. Andere finden ihre „erste eigene Bude“ bei uns in der Genossenschaft und ziehen im Laufe des Lebens zwar um, aber von einer „1904“-Wohnung in eine andere.

Blicken wir auf unsere Fluktuationsrate, können wir wohl zurecht feststellen: Wer bei der „1904“ einzieht, findet nicht nur eine Wohnung, sondern in den meisten Fällen ein echtes Zuhause. Seit 2002 liegt sie bei durchschnittlich 7,57 Prozent. Einen Spitzenwert erreichte sie mit 9,56 Prozent nur im Jahr 2006.

Damals kam der Mangel an familiengerechten Wohnungen immer deutlicher zum Vorschein. Die meisten Wohnungen wurden aus familiären Gründen gekündigt oder weil die Wohnung zu klein wurde.

Auch heute sind das noch die beiden häufigsten Gründe, die unsere Mitglieder bei einer Kündigung nennen. Deswegen planen und bauen wir zurzeit hauptsächlich große Wohnungen.

Insgesamt hat sich die Fluktuationsrate seit 2006 aber immer weiter gesenkt und pendelt seit zehn Jahren zwischen 6,5 und 7,7 Prozent. Ein Wert, der uns zeigt, dass wir mit unseren Wohnungen, unseren Service-Leistungen und unseren Aktivitäten im Sozial-Management gute Arbeit leisten. Wobei uns das bei unserer Mitgliederumfrage vor vier Jahren sogar schriftlich bestätigt wurde.

Entsprechend hat uns die Auswertung aus dem vergangenen Jahr nicht beunruhigt: 2018 hatten wir 264 Mieterwechsel, neun mehr als im Vorjahr. Das ist eine leichte Steigerung der Fluktuationsrate von 7,04 auf 7,07 Prozent.

Sozialmanagement: Genossenschaft im Alltag

Ende Oktober 2018 eröffneten wir in unserem Neubau in der Eckerkoppel in Wandsbek unseren dritten Nachbar-Treff. Der Standort ist nicht zufällig gewählt. Mit 100 Familienwohnungen und neun kleineren Wohnungen war abzusehen, dass dort gut 300 Menschen einziehen werden. Ihnen wollten wir die Eingewöhnung erleichtern. Wobei wir beim „Wie“ auf unsere Erfahrungswerte setzen konnten: Aus unseren Nachbar-Treffs in Eimsbüttel und Hamm wissen wir, dass es für die sprichwörtlich gute Nachbarschaft oft nur einen Raum und einen kleinen Anstoß braucht. Ergo war der Nachbar-Treff fester Bestandteil unseres Neubaukonzepts.

Die Idee ist aufgegangen: Schon bei der Einweihung im Oktober fanden sich einige Nachbarn zusammen, um gemeinsam mit unserem Sozialpädagogen-Team einen ersten Veranstaltungsplan zu erarbeiten. Und von da an gab es keine Pause mehr: Zu Nikolaus backten über 40 Kinder mit ihren Müttern fleißig Plätzchen und kurz danach gab es einen DRK-Kurs zum Thema „Erste Hilfe am Baby und Kind“. Im Januar starteten zudem die ersten regelmäßigen Kurse: Yoga und Mami-Fitness.

Außerdem wurde eine Krabbelgruppe gegründet. Wir geben zu: Von diesem Tempo sind wir selbst überrascht. Wie auch der Leserbrief auf Seite 58 zeigt, sind zwar unsere „1904“-Quartiere nie reine Wohnblocks. Normalerweise fließt aber etwas mehr Wasser die Elbe hinunter, bis sich eine Nachbarschaft entwickelt wie wir sie uns wünschen. In der Eckerkoppel haben sich in kürzester Zeit sogar schon Freundschaften gebildet und das freut uns sehr. In erster Linie für unsere Mitglieder, aber auch für uns. Denn damit haben wir unser Ziel erreicht: Hier haben Familien nicht nur eine bezahlbare Wohnung gefunden, sondern ein echtes Zuhause.

Sozialmanagement wieder auf Tour

Seit Jahrzehnten pflegen wir eine sehr offene Informationspolitik in unserer Genossenschaft. Bei unserer Wohnzufriedenheitsanalyse vor vier Jahren haben wir dafür auch Bestnoten von unseren Mitgliedern bekom-

men. An sich haben wir an unserer Kommunikationsstrategie auch nichts geändert. Nach wie vor gibt es von unserer „1904“ regelmäßig Informationen frei Haus: über unser Mitglieder magazin, den lokalen TV-Sender „noa4“, unsere Webseite und nicht zuletzt über Briefe und Aushänge in unseren Wohnanlagen. Dennoch haben wir festgestellt, dass einem Teil unserer Mitglieder insbesondere unser weitreichendes Angebot im sozialen Bereich nicht bekannt ist.

Voriges Jahr hat unser Sozialpädagogen-Team deshalb eine besondere Aktion gestartet. Unter dem Motto „Sozialmanagement auf Tour“ haben sie in den Sommermonaten in vier Wohnanlagen wortwörtlich ihr Zelt aufgeschlagen und unsere „1904“-Mitglieder zum Kennenlern-Kaffee eingeladen. Der Besuch vor Ort ist überall sehr gut angenommen worden.

- Happy Family hoch^x, S. 60
- Mein Sechser im Lotto, S. 58
- Projekte im Überblick, S. 31



Ausbau: In unserer neuen Wohnanlage in der Eckerkoppel haben wir den dritten Nachbar-Treff eröffnet und bieten zudem Beratungen an.

Drittes „Büro Sozialarbeit“

Unter dem Namen „Büro Sozialarbeit“ unterhalten wir in Hamm und Eimsbüttel seit Jahren zwei Beratungsstellen. Mit der Neueröffnung unseres Nachbar-Treffs in Wandsbek im Herbst 2018 ist nun ein weiterer Stützpunkt hinzugekommen.

Mit diesem Angebot haben unsere Mitglieder und ihre Angehörigen die Möglichkeit, sich in schwierigen Situationen schnell, unbürokratisch und kostenlos Unterstützung zu holen. Und zwar in einem Umfeld, das ihnen vertraut ist, und von Menschen, die sie in aller Regel bereits kennen und denen sie vertrauen. Entsprechend sind alle Beratungsstellen an unsere Nachbar-Treffs gekoppelt und werden – ebenso wie die Nachbar-Treffs – von unserem Sozialpädagogen-Team geleitet. Während allerdings unsere Nachbar-Treffs das Miteinander fördern, steht in den „Büros Sozialarbeit“ die Einzelperson im Fokus. Schwerpunkt der Arbeit bildet somit die Beratung und Hilfestellung bei persönlichen Anliegen aus dem familiären, finanziellen und wohnbegleitenden Bereich.

Regulär sind alle Beratungsstellen mehrmals im Monat zu festen Sprechzeiten geöffnet. Darüber hinaus sind Termine nach Absprache möglich und in besonderen Fällen auch Hausbesuche.

Das Angebot hat bei unseren Mitgliedern einen hohen Stellenwert. Auch, weil wir in allen Beratungsstellen absolute Vertraulichkeit und Diskretion garantieren. Aus diesem Grund berichten wir auch grundsätzlich weder über Fallzahlen noch über Einzelfälle. Die nachfolgende Liste zeigt stattdessen das Aufgabenspektrum:

- Beratung und Moderation bei Nachbarschaftskonflikten
- Hilfe bei Schuldenregulierungen und Zahlungsproblemen
- Vermittlung wohnbegleitender und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit Pflegediensten
- Beratungen bei technischen Hilfen für Wohnung und Wohnumfeld
- Betreuung bei Modernisierung
- Umzugsmanagement
- Vermüllung
- Hilfe bei Antragstellung und Schriftverkehr für Wohngeld, Sozialhilfe, Kindergeld, Pflegeversicherung, An- und Abmeldung, Bundesfreiwilligendienst, Pflegedienst u.v.m.

Besondere Momente für Groß und Klein

Wer seine Freizeit aktiv gestalten möchte, findet bei unserer „1904“ immer eine Gelegenheit. Nahezu täglich wird in unseren Nachbar-Treffs und Gemeinschaftsräumen etwas geboten, darüber hinaus haben wir Veranstaltungen im Programm, die einmal jährlich stattfinden. Im Frühjahr ist das die „Frühlingsboten-Aktion“, im Dezember sind das zwei Veranstaltungen an insgesamt vier Terminen im Ernst Deutsch Theater: der „Gala-Abend“ für unsere erwachsenen Mitglieder und das Weihnachtsmärchen, zu dem wir in erster Linie die Kinder unserer „1904“-Familie einladen.

Im Vergleich deutlich größer als die Veranstaltungen in den Nachbar-Treffs, arbeiten wir hier in Kooperation mit unseren „WohnPlus3“-Partnern, den Baugenossenschaften dhu und Hamburger Wohnen. So verteilen wir

Besondere Momente: In unseren Nachbar-Treffs bieten wir ein vielfältiges Programm für Groß und Klein. Voriges Jahr war beispielsweise Jugendbuch-Autor Uli Schubert zu Gast.



beispielsweise bei der Frühlingsboten-Aktion insgesamt über 25.000 Stiefmütterchen an unsere Mitglieder, die sie wahlweise auf ihrem Balkon oder in unseren Wohnanlagen einpflanzen können. Und für das Weihnachtsmärchen reservieren wir jährlich drei Vorstellungen, die auch jedes Mal restlos ausverkauft sind.

Damit auch jeder die Gelegenheit bekommt, an den Veranstaltungen teilzunehmen, tragen unsere Genossenschaften zum größten Teil die Kosten selbst. Für unsere Mitglieder bedeutet das: Die Frühlingsboten bekommen sie geschenkt, die Tickets für den Gala-Abend erhalten sie zum Vorzugspreis und für Getränke und Snacks



müssen sie nichts bezahlen. Zum Weihnachtsmärchen werden außerdem alle „1904“-Kinder von unserer Stiftung eingeladen. Nur erwachsene Begleitpersonen müssen ihre Karten kaufen, allerdings zu einem geringen „Genossenschaftspreis“.

Vorlesevergnügen

Voriges Jahr konnten wir zudem Hamburger Schülern wieder ein besonderes Erlebnis bieten: Kurz vor den Sommerferien hatten wir den Kinder- und Jugendbuch-Autor Uli Schubert in unserem Nachbar-Treff Eimsbüttel zu Gast. Die Lesung fand im Rahmen des Literaturfestivals „Hamburger VorleseVergnügen“ statt, das der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften seit vier Jahren jährlich veranstaltet. Angefangen mit knapp 20, waren 2018 bereits 36 der bekanntesten und beliebtesten Autoren dieses Genres mit von der Partie. Auch für dieses Jahr ist das Literaturfestival wieder geplant.

➤ Die Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“, S. 66



Tickets fürs Ernst Deutsch Theater

Wer zum Gala-Abend wollte, aber noch keine Tickets reserviert hat, den müssen wir leider enttäuschen.

Nur fünf Wochen nach Reservierungsstart waren alle Tickets vergriffen. Da staunen wir selbst, denn das hatten wir noch nie!

Unsere jungen Theater-Fans können aber aufatmen. Für das Weihnachtsmärchen gibt es noch Karten. Reservierungen sind möglich entweder per Postkarte, die wir der bei uns-Ausgabe I/2019 beigefügt haben, oder online im Mitgliederbereich unserer Webseite. Auf dem Programm steht in diesem Jahr „Hans im Glück“. Zur Auswahl stehen folgende Termine:

Sonntag, 8. Dezember, 13.30 Uhr

Sonnabend, 14. Dezember, 13.30 Uhr & 16 Uhr

Leserbrief

„Mein Sechser im Lotto“

2014 wurde in Langenhorn eine Wohnanlage bezugsfertig, die wir für eine Baugemeinschaft erstellt haben. Vergangenes Jahr schickte uns eine der Bewohnerinnen einen Brief, in dem sie von ihrem Leben im Wohnprojekt und der Nachbarschaft erzählt. Da er einen sehr guten Eindruck vom Zusammenleben in unseren Quartieren vermittelt, haben wir uns entschlossen ihn hier noch einmal abzudrucken. Erstmals erschienen ist er in der Dezember-Ausgabe 2018 unseres Mitgliedermagazins.

Seit ich zum ersten Mal vom Konzept „Wohnprojekt“ als Form des gemeinschaftlich-nachbarschaftlichen Wohnens gehört hatte, war ich ganz angetan von dieser Idee. 2011 haben sich Familien und Einzelpersonen sowie der Verein Insel (= In Selbstbestimmung leben), der Menschen mit geistigen und Mehrfach-Handicaps betreut, zusammengeschlossen, um mit der Hamburger Wohnungsgenossenschaft von 1904 ein Wohnprojekt mit bezahlbarem Wohnraum im Grünen auf dem ehemaligen Gelände des AK Ochsenzolls in Langenhorn zu entwickeln und zu realisieren.

Im Sommer 2014 zogen wir ein. Vier Häuser mit insgesamt 57 Wohnungen sowie ein Trakt mit unserem Gemeinschaftsraum inkl. Terrasse, Büro- und weiteren Räumen von Insel e.V. gruppieren sich um einen schönen großzügigen Innenhof mit Spielplatz, Grünanlagen und Boulebahn. Alle Häuser und Wohnungen wie auch die Zuwege sind barrierefrei. Das ist besonders für mich mit Gangstörungen infolge von Multipler Sklerose, aber auch für Familien mit Kinderwagen u.Ä., Ältere und Rollstuhlnutzer wichtig.

Man braucht schon mal eine Stunde für den kurzen Weg zu den Müllcontainern, weil sich immer wieder nette Gespräche mit den Nachbarn ergeben. Es gibt einen jährlichen Flohmarkt und ein Sommerfest, ein monatliches gemeinsames Frühstück, alles in fröh-



Britta H. aus Langenhorn

lich-freundlich-offener Atmosphäre. Unseren Gemeinschaftsraum nutzen wir daneben auch für Feiern, Film- und Fußballguck-Abende, Tischtennis und Yoga sowie natürlich auch für Gesprächsrunden, Arbeitsgruppen und Mitgliederversammlungen. Wir organisieren hier alles selbst.

Mit meinen Nachbarn hatte ich schon immer Glück gehabt. Ein Wohnprojekt ist aber besonders, weil sich alle für diese besondere Wohnform entschieden haben und wir uns hier natürlich alle kennen. Es ist ein bisschen wie in einem Dorf. Hier muss niemand allein sein, wenn er es nicht will. Einige schöne Freundschaften und angenehme Vertrautheiten haben sich mittlerweile entwickelt. Natürlich mag man einige mehr als andere, aber das ist ja völlig normal. Auch wenn es mal Konflikte gibt, was bei so vielen Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, Vorstellungen und Ansichten ja ganz normal ist – im Großen und Ganzen ist es ein angenehmes Miteinander. Einige Prisen Flexibilität, Toleranz, Offenheit und Humor, aber auch das

Empfinden klarer Grenzen sind auf jeden Fall hilfreich. Gerade wenn man keine eigene Familie (mehr) hat, ist diese Wohnform sehr schön. Aber auch die Familien finden es hier toll. Unsere 20 Kinder sind inzwischen zu einer richtigen Rasselbande zusammengewachsen und verstehen sich prima. Kann man besser aufwachsen als so? Und besser leben und alt werden als in netter Nachbarschaft, in der gute Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung großgeschrieben werden? So etwas habe ich mir immer gewünscht. Mich erdet das hier. Ich bin hier glücklich, habe meinen Platz gefunden. Und es ist vollkommen wurscht, ob jemand ein Handicap hat oder alt ist oder sonst was. Wir sind hier eine bunte Mischung und das ist gut und bereichernd so. Das ist gelebte Inklusion. Richtig klasse.

Persönlicher Sechser im Lotto: In einem Leserbrief beschreibt eine Bewohnerin unserer Wohnanlage in Langenhorn ihren schönen Alltag.



Hinter den Fassaden der Eckerkoppel

Happy Family hoch^x

Müssen Nachbarn Freunde sein? Sie müssen nicht. Schön ist es aber doch, wenn man sich mehr zu sagen hat als das „Moin“ im Hausflur. Mit etwas Glück kommt das auch irgendwann. Außer in der Eckerkoppel: Da war es kurz nach dem Einzug schon so weit.

Dienstagnachmittag, 15 Uhr: Vor nicht ganz einer Stunde ist Jasmin Schneider von der Arbeit gekommen. Das Wetter ist ungemütlich, die Couch verlockend groß für eine verspätete Siesta. Aber nichts da. Die 34-Jährige steht munter in der Küche, kocht Tee, schnippelt Obst, brüht Espresso auf, wechselt ein paar Worte mit ihren Freundinnen Josephine und Caro, arrangiert Muffins auf Teller, schiebt mit ihrem Fuß vorsichtig Duplo-Steine aus dem Weg, lächelt. „Genau so etwas wollte ich immer.“

Nachbarin Caroline Chatziliadis weiß sofort, was gemeint ist und nickt zustimmend. „Viele von uns haben vorher in Gegenden gewohnt, in denen man kaum Kinder gesehen hat“, schildert sie. Dazu gehörten auch sie und ihr Mann. Mit ihrer Wohnung in der Walddörfer Straße lebten sie eigentlich in einer schönen Gegend. „Aber wenn ich mit Ilias und Leonidas zum Spielplatz wollte, mussten wir erst zehn bis 15 Minuten laufen und dazu noch einige Straßen überqueren.“ Ein ziemlich langer

und nicht ganz ungefährlicher Marsch für einen Drei- und Sechsjährigen.

Ungewohnte Rücksicht

In der Eckerkoppel liegt der Spielplatz direkt vor der Haustür. Und dort ist auch einer der Gründe zu finden, warum die Wohnung jetzt aussieht wie eine Kita – und genauso klingt.

Bei dem Ausnahmesommer verbrachten die Kinder selbstverständlich jede freie Minute auf der Rutsche, der Kletterwand und im Sandkasten. Selbst wenn Mama oder Papa mal nicht dabei sein konnten. „Obwohl wir alle gerade erst eingezogen sind und uns kaum kannten“, erzählt Jasmin Schneider immer noch staunend, „hatten alle Eltern immer ein Auge auf die Nachbarskinder. Und zwar von Anfang an.“

Fast wie aufs Stichwort schaut ihr Mann gerade ins Kinderzimmer. Dem Lautstärkepegel nach scheinen hier gerade die Wilden Kerle zu toben. An sich hat

Es passt einfach alles: Schon ein halbes Jahr nach dem Einzug haben viele Familien Freundschaft geschlossen.



keiner damit ein Problem. Jetzt legt Marc Schneider aber den Zeigefinger auf den Mund: „Ava schläft nebenan“, erinnert er an die Jüngste in der Gruppe. Elis und Sams kleine Schwester. Vor vier Monaten ist sie geboren und wie es scheint, ist sie irgendwie die kleine Schwester aller Kinder. Auf jeden Fall ist es im Nu mucksmäuschenstill.

Unglaubliche Stille

Susanne Köhler muss lächeln. Ja, das ist einer der vielen Gründe, warum sie und ihr Mann hofften, eine der neuen Wohnungen in der Eckerkoppel zu ergattern. „Wir haben drei Altbauten hinter uns“, fängt sie an und setzt gleich mit Nachdruck hinzu: „Never ever! Das ist viel zu laut.“

Singles und Paare mögen sich damit arrangieren. Aber mit Kindern kann das nerven – die Nachbarn genauso wie die eigene Familie. „Hier dagegen hört man gar nichts, weder von draußen noch aus dem Haus.“ Eine Tatsache, die alle verblüffte und niemand so recht glauben konnte am Anfang. Nachdem die ersten Kinder aber durch die Wohnung gerannt waren, wurde vorsichtig bei den Nachbarn nachgefragt. Und tatsächlich: Keiner hatte etwas mitbekommen.

Es ist 18 Uhr durch. Für alle wird es langsam Zeit, aufzubrechen. Susann Kaczorak sammelt schon die Spielsachen von Sohn Henry (3,5 Jahre) und Töchterchen Lucy (elf Monate) ein. Einen weiten Weg haben sie nicht. Alle wohnen im gleichen Haus. So trifft man sich auch spontan auf einen Kaffee. Seit der Vorweihnachtszeit ist das so. Damals wollte Florian Stoica-Asante nur kurz von den Schneiders wissen, wie sie es mit der Weihnachtsbeleuchtung halten. Daraus wurde erst ein gemütlicher Abend auf dem Sofa. Nach ein paar Treppenhaus-Gesprächen mit den Nachbarn richtete Caroline Chatziliadis die WhatsApp-Gruppe ein.

Einen festen Ablauf gibt es nicht. Nur die Zeit ist relativ fest und die Abmachung, dass sich die Gruppe immer in einer anderen Wohnung trifft. Wobei: Der Nachmittag bei Jasmin und Marc Schneider war exakt das dritte Treffen der Gruppe. Kaum zu glauben bei der Vertrautheit. Aber: „Es passt hier einfach alles“, sagt Susann Kaczorak, „das hat man schon beim Einzug gemerkt und jetzt merkt man, dass es immer enger wird – vor allem zwischen den Müttern.“

Nun, bei den Worten „vor allem“ würden der sechsjährige Lion und der siebenjährige Eli wahrscheinlich lautstark protestieren. Sie haben sich schließlich im Sommer auf dem Spielplatz kennengelernt und sind jetzt die dicksten Kumpels. So dicke, dass es für eine Freundschaft fürs Leben reichen dürfte.





Traumjob

**Einen Kickertisch haben wir nicht.
Das vierbeinige Büro-Maskottchen fehlt auch.
Ebenso die Office-Lounge. Mit der Nachwuchsgewinnung
haben wir trotzdem kein Problem.**

Zahl der Azubis wächst erstmals seit Jahren: Unter diesem Titel erschien im April 2018 ein Bericht auf Spiegel online, der eigentlich nur ein paar Zahlen des Statistischen Bundesamts zusammenfasste. So nüchtern er war, so deutlich zeigte er ein Problem auf, dem sich die gesamte Wirtschaft seit Jahren stellen muss: Immer mehr Unternehmen fällt es schwer, Auszubildende zu finden.

Allein im vorigen Jahr blieben rund 50.000 Stellen unbesetzt. Meist wird das damit begründet, dass die Bewerber die Anforderungen nicht erfüllten. Das stimmt sicherlich, ist aber nur die halbe Wahrheit.

Bereits seit Jahrzehnten geht die Geburtenrate in Deutschland stark zurück. Anfang der 1990er Jahre wird in der Statistik schließlich ein Knick sichtbar, den jeder Ausbildungsbetrieb jetzt zu spüren bekommt. Seit 2008 ist die Gesamtzahl der jungen Erwachsenen massiv gesunken. Erschwerend hinzu kommt, dass sich immer mehr Schulabgänger für ein Studium entscheiden. So können sich die vergleichsweise wenigen, die sich doch für eine Ausbildung interessieren, die Stellen aussuchen.

Dieser Wandel lässt sich auch längst an Stellenanzeigen ablesen. Die künftigen Mitarbeiter dürfen sich „auf gemeinsame Koch-Events freuen“, auf „Tickets für Konzerte“, „stylische Dresscodes“, „Obstkörbe und Afterwork-Partys“ und „eine schöne Location im Herzen der Stadt“.

Wer meint, dass damit nur Start-ups aus der Kreativ- oder IT-Branche werben, irrt. Auch immer mehr traditionelle Unternehmen bieten solche Extras. Ob aus der Not heraus oder aus Überzeugung, darüber lässt sich nur mutmaßen.

Konventionelle Methoden

Auch wir nehmen seit einigen Jahren diesen Wandel wahr. Schlicht und einfach anhand der Anzahl der Bewerbungen: Im Vergleich zu den Nullerjahren sind sie deutlich gesunken. Dennoch gibt es bei unserer Genossenschaft solche Extras nicht. Wir setzen bei der Nachwuchsgewinnung auf eher konventionelle Methoden. Wir präsentieren uns auf Ausbildungsmessen, beteiligen uns am Girls' und Boys' Day und bieten Schülerpraktika an.

Alle drei Methoden bieten ein großes Plus: Die jungen Erwachsenen erhalten sowohl einen ersten Eindruck vom Beruf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ als auch von unserer Genossenschaft als Ausbildungsbetrieb und Arbeitgeber. Wobei die mehrtägigen Schülerpraktika in diesem Punkt natürlich besonders wertvoll sind: Hier haben die Jugendlichen Gelegenheit in jede Abteilung hineinzuschnuppern, mit Azubis zu sprechen, den Arbeitsalltag und unser Team kennenzulernen. Sie bekommen also einen realen Vorgeschmack auf das, was sie während der Ausbildung und später im Beruf erwartet.

Auf diese Weise haben schon so manche Praktikanten ihren neuen Traumjob entdeckt und wir ein vielversprechendes Talent. Dazu gehört beispielsweise auch Marit Grams. Nach ihrem Schülerpraktikum startete sie 2017 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns. Im März dieses Jahres absolvierte sie ihre Zwischenprüfung.



Gute Ausbildung, beste Perspektiven

So weitreichend die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist, so verschieden gestaltet sich die Ausbildung der Immobilienkaufleute. Als staatlich anerkannter Beruf mit IHK-Prüfung sind Inhalt und Aufbau zwar festgelegt und schreiben beispielsweise den Besuch der Berufsschule vor. In der Praxis macht es jedoch schon einen Unterschied, ob die Auszubildenden in einem zweiköpfigen Maklerbüro arbeiten, in der Immobilienabteilung einer Bank oder bei einem Projektentwickler mit 100 Angestellten und mehr.

Bei unserer Genossenschaft hat die Ausbildung eine lange Tradition. Seit den 1950er Jahren bilden wir kontinuierlich Immobilienkaufleute aus. Sie einigen Jahren zwei zur gleichen Zeit.

Das ist über unseren Bedarf. Wir haben es uns aber zur Aufgabe gemacht, junge Menschen und die Qualifizierung in der Wohnungswirtschaft zu fördern. Wobei wir stets den Markt und den Bedarf an Fachkräften sehr genau im Blick behalten. Die Erfahrung zeigt, dass wir – und insbesondere unsere jungen Talente – mit zwei Auszubildenden auf der sicheren Seite sind. Grundsätzlich versuchen wir, unsere „Azubis“ zu übernehmen. War das in den vergangenen Jahren nicht möglich, fanden unsere frischgebackenen Fachkräfte aber problemlos in

einem anderen Wohnungsunternehmen eine Stelle. Ein Grund ist sicherlich, dass nicht alle Unternehmen die Kapazität haben, auszubilden. Wie uns von Mitbewerbern gespiegelt wird, liegt das aber ebenso am hohen Ausbildungsstandard in unserem Hause.

Vielfältige Angebote

Vom ersten Tag an sind sie fester Bestandteil unseres Teams und übernehmen eigene Aufgaben. Die Theorie aus der Berufsschule können sie so gleich in der Praxis üben und lernen. Wie ihre berufserfahrenen Kollegen auch, bieten wir ihnen zusätzlich die Möglichkeit, an themenspezifischen Workshops des Verbands Norddeutsche Wohnungsunternehmen teilzunehmen. Einmal jährlich stellen wir sie außerdem frei, um am Azubi-Day teilnehmen zu können. 2015 vom Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ins Leben gerufen, haben sie so die Gelegenheit, sich mit anderen Auszubildenden auszutauschen und zu vernetzen. Und die nehmen sie auch mit Begeisterung wahr: Aus den 30 Mitgliedsgenossenschaften nahmen allein voriges Jahr rund 50 junge Frauen und Männer an der Veranstaltung teil.



Personalstruktur zum 31. Dezember 2018

Nicht zuletzt durchlaufen die „1904“-Auszubildenden alle Abteilungen. Auf diese Weise können sie zum einen herausfinden, welche Bereiche ihnen besonders liegen, zum anderen tatsächlich alle Facetten ihres zukünftigen Berufes kennenlernen. Was wir als Genossenschaft nicht bieten können, versuchen wir, über Kooperationen abzudecken.

Bereits seit einigen Jahren tauschen unsere „Azubis“ für eine Woche ihren Arbeitsplatz mit jungen Kollegen aus der Hamburger Niederlassung der Firma Techem. Spezialisiert auf Energieabrechnungen und Energiemanagement, erhalten unsere „1904“-Auszubildenden dort einen vertiefenden Einblick in die Heizkostenabrechnung.

Erstmals in diesem Jahr kam zudem ein Azubi-Austausch mit Sparda-Immobilien zustande. Vor 25 Jahren als Immobilienmakler gestartet, hat sich das Tochter-Unternehmen der genossenschaftlichen Sparda-Bank Hamburg inzwischen als Immobiliendienstleister etabliert.

Dort kam unsere Auszubildende mit Aufgaben in Berührung, die bei unserer „1904“ nicht jeden Tag vorkommen: die Wertermittlung von Häusern und Baugrundstücken, das Erstellen von Gutachten, der Verkauf und die Finanzierung von Eigenheimen und nicht zuletzt Notartermine mit Kunden. Wir konnten im Gegenzug der Auszubildenden der Sparda-Immobilien in der Praxis zeigen, wie genossenschaftliche Wohnungsunternehmen arbeiten und wie Tausende von Mietwohnungen verwaltet werden. Eine echte Win-win-Situation. Deshalb hoffen wir, dass die Kooperation auch in den kommenden Jahren Bestand hat.

Übrigens: 2017 und 2018 haben wir unsere frischgebackenen Immobilienkauffrauen übernommen. Nina Sauter unterstützt seit vergangenem Jahr als Vorstandsassistentin das Vorstandsteam bei seiner Arbeit, Franziska Fischer ist seit 2017 für die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen unserer Genossenschaft zuständig.

Die Gleichberechtigung der Geschlechter ist für uns ein Selbstverständnis und spiegelt sich auch in unserer Personalstruktur wider. Mit 22 Mitarbeiterinnen und 24 Mitarbeitern ist nicht nur anteilig die Chancengleichheit hergestellt. Auch in allen Abteilungen und auf allen Ebenen sind sowohl Frauen und Männer tätig. Das gilt sowohl für unsere Talente von morgen als auch für die Geschäftsführung.

Die einzige Ausnahme bildet unser Hauswart-Team. Das ist nach wie vor rein männlich. Prinzipiell stehen wir einem gemischten Team sehr offen gegenüber. Auf unsere Stellenausschreibungen in diesem Bereich bewarben sich jedoch nie Frauen.

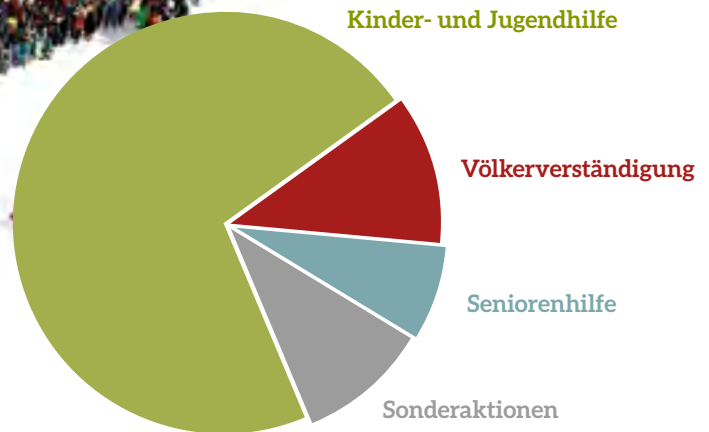
PERSONALSTRUKTUR zum 31.12.2018

Gesamtzahl	46
Frauen	22
Männer	24
Vollzeit	25
Teilzeit (auch Minijobs)	19
Auszubildende	2



„Nachbarn helfen Nachbarn“





Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

voriges Jahr haben wir über unsere Teilnahme an den Hamburger Stiftungstagen berichtet und waren gespannt, ob sich die Anzahl der Anträge danach erhöhen würde. Wir machen es kurz: Das war leider nicht der Fall. Ganz im Gegenteil ist die Zahl im Vergleich zu 2017 um vier auf 35 Anträge gesunken.

Sieben Anträge waren darunter, die wir ablehnen mussten, da sie nicht unserem Stiftungszweck entsprachen. Knapp 63 Prozent unseres diesjährigen Budgets sind aufgebraucht.

Wie soll man das nun werten? Wir haben 28 Initiativen und Vereinen geholfen, ihre Projekte zu verwirklichen. Damit konnten wir Kinder glücklich machen, Senioren eine Freude und Menschen verschiedener Kulturen ein wenig näherbringen. Das ist ein gutes Ergebnis. Um es zu steigern, sind wir allerdings auf Ihre Hilfe angewiesen.

Unser Budget für Werbung liegt bei Null, denn dafür sind uns unsere Stiftungsgelder zu schade. Unser Stiftungsteam arbeitet ehrenamtlich und wir tun, was wir können. Aber auch unsere Zeit ist begrenzt. Deshalb bitten wir Sie, liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser: Schauen Sie sich die Beispiele unserer geförderten Projekte näher an.

Ziemlich sicher kennen Sie jemanden, der ähnliche Ideen hat und der für die Realisierung eine Finanzspritze benötigt. Vielleicht ergibt sich aber auch erst etwas beim nächsten Gespräch mit Bekannten oder Geschäftspartnern. Egal wann, machen Sie Ihr Umfeld auf

VERTEILUNG DER GESAMTAUFWENDUNGEN 2018

Bereich	Gesamtsumme €	Ausgaben €
Kinder- und Jugendhilfe	45.000,00	29.165,01
Völkerverständigung	7.500,00	4.645,13
Seniorenhilfe	7.500,00	2.924,51
Sonderaktionen	5.000,00	4.000,00
Gesamtsumme	65.000,00	40.734,65

unsere Stiftung aufmerksam. Oder noch besser: Laden Sie sich unseren Förderantrag von unserer Webseite (www.1904.de/Stiftung) und helfen Sie beim Ausfüllen. Denn insbesondere kleinen Vereinen und Initiativen fehlt häufig das Personal, um das erledigen zu können. Hierfür schon einmal unseren herzlichen Dank.

Hamburg, im Mai 2019

Der Vorstand
Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -


Klaus Weise


Monika Böhm


Harald Fuchs

Großartig: Stiftung jetzt Förderer des Bertini-Preises!

Anfang April wurde unsere Stiftung in den Verein „Bertini-Preis e.V.“ aufgenommen. Eine großartige Nachricht! Mit dem Preis würdigt der Verein junge Hamburger, die sich gegen Fremdenhass, Antisemitismus, Verfolgung und Gewalt in unserer Stadt einsetzen. Wir teilen diese Ideale und Ziele. Deshalb freuen wir uns sehr, dass wir als Mitglied und Förderer den Bertini-Preis dauerhaft unterstützen und auf diese Weise vielleicht noch mehr junge Menschen motivieren können, sich zu engagieren. Denn genau diese Vorbildfunktion hat der Bertini-Preis.

i

Die Stiftung im Kurzportrait

Die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 „Nachbarn helfen Nachbarn“ ist eine gemeinnützige Stiftung, die 2002 mit einem Stiftungskapital in Höhe von 500.000 Euro gegründet wurde. Zweck der Stiftung ist es, Vereine und Initiativen zu unterstützen, die in den Stadtteilen aktiv sind, in denen die Genossenschaft Wohnungen besitzt. Zwischenzeitlich wurde das Stiftungskapital aufgestockt und beläuft sich aktuell auf 1 Million Euro.

Primär werden Projekte unterstützt, für die häufig keine öffentlichen Mittel zur Verfügung stehen, dies ist jedoch keine Voraussetzung. Laut Satzung hängt die Förderfähigkeit vom Standort sowie folgenden Faktoren ab: Die Projekte müssen das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern, eine Hilfestellung für Senioren, Kinder oder Jugendliche leisten und/oder zur Völkerverständigung beitragen.

Die Förderprojekte werden zu einem Teil aus Spenden, zum anderen Teil aus den Erträgen des Stiftungskapitals finanziert. Wer die Arbeit der Stiftung unterstützen möchte, hat dazu online unter www.1904.de die Möglichkeit oder per Banküberweisung auf das nachstehende Konto. Jeder Spender erhält eine Spendenbescheinigung.

Hamburger Volksbank eG
IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09
BIC GENODEF1HH2

1998 ins Leben gerufen, wird er Schülern und Jugendlichen im Alter von 14 bis 21 Jahren verliehen, die sich in Projektarbeiten für Zivilcourage und gegen das Vergessen einsetzen. Allein in diesem Jahr erhielten 50 Jugendliche den Preis.

Der Name geht zurück auf den Roman „Die Bertinis“ von Ralph Giordano. In dem Buch schilderte der Hamburger Schriftsteller das Schicksal seiner Familie während der NS-Diktatur, die geprägt war von Verfolgung, Erniedrigung und Angst. Er erzählt von Hamburgern, die damals wegschauten, und von Hamburgern, die oft unter Einsatz ihres Lebens den verfolgten Menschen halfen. Traditionell wird der Bertini-Preis am Gedenktag für die Opfer des Nationalsozialismus am 27. Januar verliehen.

BERTINI-PREIS
FÜR JUNGE MENSCHEN MIT ZIVILCOURAGE



Projekte im Überblick

Unsere Stiftung hat 2018 insgesamt 34 Projekte gefördert. Aus Platzgründen können wir an dieser Stelle nur Kurzerläuterungen bieten. Interessierte können jedoch weitere Informationen bei der Stiftung abfordern. Regelmäßig berichten wir zudem in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ sowie auf unseren Internetseiten unter www.1904.de/Stiftung über einzelne Projekte.

Wie in den vorigen Berichten auch, gehen wir auf den folgenden Seiten auf einige aktuelle Projekte etwas näher ein. Die Auswahl erfolgte nicht nach Priorität, sondern soll einen Einblick in die Bandbreite der geförderten Projekte bieten. Für den einfachen Überblick sind sie in der folgenden Liste kursiv gedruckt.

2018 erhielten folgende Vereine und Initiativen Zuschüsse

- der Nachbar-Treff im Eimsbüttel zur Unterstützung der **Sprachförderung afghanischer Frauen**
- der Förderverein der Volleyballjugend für die Ausrichtung des Beachvolleyball-Turniers **Young Beach**
- unsere Servicewohnanlage Berner Au in Hamburg-Farmsen zur Finanzierung der laufenden **Internet-Kosten**
- die **Theatergruppe „Blinde Passagiere“**, ein Ensemble mit Blinden und Sehenden, für die Bühnenausstattung
- das **Regionale Bildungs- und Beratungszentrum (ReBBZ)** für die Neugestaltung des Pausenkellers
- die **Jugendsparte des Ernst Deutsch Theaters „Plattform“** für die Spielzeit 2018/2019
- die **Sucht- und Jugendhilfe** für eine Broschüre, die im Rahmen einer Projektarbeit an der **Beruflichen Schule Stahl- und Maschinenbau** erstellt wurde
- die Hamburger Bücherhallen für das Seniorenschulungsprojekt **„Silber & Smart“**
- der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) für die **Lernfibel „Schönes Wohnen entdecken“**
- der Nachbar-Treff unserer Wohnanlage in der Eckerkoppel für die **Erstausstattung mit Tischen, Stühlen und anderem Mobiliar**
- das Stadtteilbüro Dulsberg zur Unterstützung des **Lesehaus Dulsberg**
- die Schule für Körperbehinderte Tegelweg für die Realisierung eines **Kurzfilmprojekts** sowie für die **Anschaffung eines Sportrollstuhls**
- die Bücherhalle Hamburg für das Sprachförderprojekt **„Dialog in Deutsch“**
- die Rudolf-Ballin-Stiftung für das medienpädagogische Ferienprojekt **„Jugendradio Haste Töne“**
- der Verein Terra Africa für die Ausrichtung des **Festivals „Afrikanischer Frühling“ 2018**
- der Turnverein Lokstedt zur Förderung der **Tischtennis-Jugend**
- das Stadtteilbüro Dulsberg für die **Ausstellung „100 Jahre Schumacher Stadtplanung“**
- die Deutsche Muskelschwund Hilfe für die **Weihnachtsfeier für unheilbar muskelkranke Menschen**
- der Verein **„Kind im Verkehr“** für die Erstellung eines Malbuchs für Kinder zum Thema Verkehr
- „1904“-Mitglied Hans-Hermann Harms zur Unterhaltung des **Molchbiotops** in unserer Wohnanlage in Eimsbüttel
- die **Theatergruppe „Traummaschine“** für das Musik-Theaterprojekt **„Musik aus dem Totenreich“**
- die Tanzakademie „Gymnastica“ für die Anschaffung eines neuen **Tanzteppichs**
- der **Verein „Futurepreneur“** für das Projekt **„Campusunternehmer“**
- die Kinder der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und ihre Freunde aus der Nachbarschaft, um ihnen den kostenlosen Besuch des **Weihnachtsmärchens** im Ernst Deutsch Theater zu ermöglichen (siehe dazu auch Seite 56)
- die **Jugendfeuerwehr Hamburg** für die jährliche **Nachtwanderung**
- der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden **Internet-Kosten**



Molch-Biotop: Artenschutz im Innenhof

Unsere Wohnanlage an der Gustav-Falke-Straße in Eimsbüttel ist in mehrfacher Hinsicht etwas Besonderes. In den 1920ern erbaut, zählt sie zu unseren ältesten „1904“-Ensembles und hinter den schönen Backstein-Fassaden verbirgt sich ein begrünter Innenhof, für den nicht nur unsere Mitglieder viel übrig haben. Auch Teichmolche sind hier Zuhause – und das schon seit gut 70 (!) Jahren.

Wie das kommt, weiß unser „1904“-Mitglied Hans-Hermann Harms am allerbesten. „Mein Neffe brachte sie von der Insel Fehmarn mit.“ Ein Mitbringsel, über das manche Nachbarn wahrscheinlich zunächst den Kopf geschüttelt haben. „Nach dem Krieg haben wir im Innenhof Gemüse, Kartoffeln und Obst angebaut.“ Ein Teich war dort eigentlich nicht vorgesehen. Aber da die Amphibien nun einmal da waren und ein Zuhause brauchten, legte der junge Tierfreund eben einen an. Damit fand er nicht nur ein neues Hobby, sondern eine Aufgabe fürs Leben, wie sich herausstellte.

Heute – mit 86 Jahren – kümmert sich Hans-Hermann Harms noch immer liebevoll um die Teichmolche und nicht nur um sie. Regelmäßig schauen Kinder aus dem Quartier dem Artenschützer über die Schulter, für Schulklassen und Kindergärten bietet er Besichtigungen an. Und alle gehen mit staunenden und begeisterten Gesichtern wieder nach Hause. Denn im Laufe der Jahrzehnte hat sich der kleine Teich zu einem 400 Quadratmeter großen Biotop gemausert, mit seltenen Pflanzen

und noch selteneren Tieren. „Vor ein paar Jahren haben sich hier Bergmolche angesiedelt“, erzählt Hans-Hermann Harms selbst ein wenig erstaunt. In Hamburg ist diese Gattung extrem selten und in der freien Natur so gut wie gar nicht zu finden.

Für die Pflege der zum Biotop gehörenden Pflanzen und Bäume musste jetzt neues Werkzeug angeschafft werden. Die Kosten in Höhe von 140 Euro hat unsere Stiftung übernommen.

Silber & Smart: Mobiles Internet für Senioren

Rund 4,9 Millionen Hamburger besuchen jährlich die Bücherhallen – und das hat auch viele gute Gründe. Denn in den 32 öffentlichen Bibliotheken gibt es eben mehr als Massen an Büchern und Stille: Autorenlesungen, Ausstellungen, Bastelnachmittage, Gesprächsrunden, Flohmärkte und Workshops für Groß und Klein.

Anfang vorigen Jahres startete wieder ein Projekt, das sich im Nu zum Hit entwickelte: „Silber & Smart“. Ein Angebot für Frauen und Männer ab 65 Jahren, die den Umgang mit Smartphones und Tablets lernen wollen. Das Besondere daran: Die Schulungen werden von Ehrenamtlichen durchgeführt, sind kostenlos und die Teilnehmer benötigen noch nicht einmal ein eigenes Smartphone oder Tablet. Finanziert über Sponsoren, werden sie kostenlos für den Unterricht zur Verfügung gestellt. Da wir von dem Projekt begeistert sind, hat unsere Stiftung ebenfalls 2.000 Euro gespendet, sodass zehn neue Tablets angeschafft werden konnten. Wie beliebt dieses Projekt ist, zeigen diese Zahlen: Allein zwischen Januar und Juli 2018 haben 1.132 Senioren an den Veranstaltungen teilgenommen. Das Durchschnittsalter betrug 73 Jahre, die älteste Teilnehmerin war 92 Jahre alt.

Da das Angebot so gut angenommen wird, läuft es nach wie vor weiter und wurde ausgebaut. Neben der dreistündigen Einsteigerschulung gibt es an den meisten Bücherhallenstandorten regelmäßige Tablet-Treffs. Dort können die Senioren ihre Kenntnisse vertiefen, üben



Artenschutz:
Für die Pflege des Molch-
Biotops in unserer Wohnanlage in
Eimsbüttel spendeten wir 140 Euro.



Silber & Smart: Mit unserem Beitrag konnten die Bücherhallen zehn neue Tablets für die Senioren-Seminare anschaffen.



und Fragen stellen. In der Zentralbibliothek stand im April zudem erstmals ein Zusatz-Workshop auf dem Programm: „Reiseplanung mit Tablet und Smartphone“. Sicher nicht der letzte. In kürzester Zeit war der Kurs ausgebucht.

Open-Air-Ausstellung: Ehrung eines großen Visionärs

Fritz Schumacher: Dieser Name wird sicher jedem Hamburger bekannt sein, selbst wenn er ihn nicht einordnen kann. In Dulsberg kann das sehr wahrscheinlich wieder jedes Kind. Als geistiger Vater des Stadtteils wurde der ehemalige Oberbaudirektor vergangenes Jahr dort mit verschiedenen Veranstaltungen und einer Ausstellung im öffentlichen Raum geehrt. Architekt, Stadtplaner, Baubeamter und Hochschullehrer: Fritz Schumacher hatte bereits einiges vorzuweisen, bevor er 1909 als Oberbaudirektor nach Hamburg berufen wurde. Hier aber durfte er sich erst richtig frei entfalten und gab der Hansestadt ihre unverwechselbaren Charakteristika: weiträumige Grün- und Parkflächen und die heute typischen Backstein-Gebäude wie das Bernhard-Nocht-Institut, die berühmte David-Wache und die Finanzbehörde am Gänsemarkt. Zugleich schenkte der Visionär aber auch der Bevölkerung im wahrsten Sinne des Wortes neuen Wohn- und Lebensraum.

*So entstand Dulsberg:
Zum 100. Jubiläum des Stadtteils
gab es eine Open-Air-Ausstellung,
die wir mitfinanzierten.*

Als Mitbegründer des Deutschen Werkbundes und Verfechter des reformierten Wohnens schmiss er die längst fertigen Bebauungspläne für den damals geplanten Stadtteil Dulsberg um. Für ihn standen die Gebäude viel zu nah beieinander, die Wohnungen waren dadurch zu dunkel und schlecht belüftet. Außerdem fehlte ihm Grün.

Ein großes Glück für Dulsberg und seine Bewohner: Mit seinen neuen Plänen erschuf er einen Stadtteil, der heute noch Architekten aus der ganzen Welt nach Dulsberg pilgern lässt. Zwar wurde im Zweiten Weltkrieg ein Großteil der Gebäude zerstört, nach dem Krieg aber nach seiner Idee wieder aufgebaut. Darunter auch unsere Wohnanlage in der der Probsteier Straße/ Dithmarscher Straße.

So war es für unsere Stiftung auch ein Selbstverständnis, uns an den Jubiläumsveranstaltungen „100 Jahre Schumacher Stadtplanung für Dulsberg“ zu beteiligen. Die Open-Air-Ausstellung sponserten wir mit einem Betrag in Höhe von 4.000 Euro.



Schöner chillen: Möbel und Deko für den Pausenkeller

Wer konzentriert und produktiv bleiben will, braucht zwischendurch erholsame Pausen. Ungünstig, wenn dann der einzige Pausenraum so unbehaglich wirkt, dass sich die Erholung nicht einstellen will. Vor diesem Problem stand voriges Jahr die Ganztagschule Bernstorffstraße. Damit die 35 Schüler in der kalten Jahreszeit ihre Pausen nicht auf dem Schulhof verbringen müssen, hatten sie im Keller einen Raum freigeräumt. Allerdings fehlte das Geld, um ihn auch so einzurichten, dass sich die Kinder dort auch gern aufhielten. Mit einer Spende unserer Stiftung in Höhe von 1.900 Euro hat sich das geändert.

Wandfarbe, Schuhregale, eine Sitzgruppe, eine Doppelhängematte, bunte Kissen und ein kunterbunter Lernteppich: Im Prinzip brauchte es nicht viel, um den Pausenkeller in eine Wohlfühl-Oase zu verwandeln. Die Wirkung ist aber umso großartiger. Die Grundschüler halten sich jetzt gern dort auf und finden hier für einen Moment Ruhe.

In Regelschulen sind solche Räume selten bis gar nicht zu finden. Die Hamburger Schulbehörde hat vor einigen Jahren grünes Licht dafür gegeben, dass Schüler in den Wintermonaten das gesamte Gebäude für ihre Pausen nutzen können.

In der Bernstorffstraße ist das nicht möglich, da die Lehrer und Sozialpädagogen nicht für die nötige Aufsicht sorgen können. Die meisten der Erst- bis Viertklässler haben einen erhöhten Förderbedarf. Mit Anspannung und Ärger können sie nicht gut umgehen. Häufig kommt es zu verbalen und selbst körperlichen Auseinandersetzungen. Mit dem gemütlichen Pausenkeller haben sich im Prinzip damit zwei Probleme gelöst: Die Kinder können abschalten und das Kollegium kann mit deutlich weniger Personal der Aufsichtspflicht nachkommen.

➤ **Weitere Informationen und den Förderantrag finden Sie unter www.1904.de/Stiftung**



Wohnungsgenossenschaft
von 1904 e.G.

2018

Jahresabschluss



Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Zweck unserer Wohnungsgenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung (§ 2 unserer Satzung). Unsere Wohnungen werden, mit Ausnahme von Zwischenvermietungen bei geplanten Abrissobjekten, ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg bewirtschaftet 3.733 Wohnungen, 49 Gewerberäume, 10 Gemeinschaftsräume und 1.146 Stellplätze – davon 705 Garagen – und verwaltet weitere 6 Wohnungen, 2 Garagen sowie 3 Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Umland. Die Veränderungen in 2018 um-

fassen den Zugang von 109 Wohnungen und 1 Gemeinschaftsraum und 69 Tiefgaragenstellplätze sowie den Abgang 1 Gewerbes.

Der Zugang resultiert aus der Fertigstellung einer Wohnanlage in Hamburg-Wandsbek. Weitere 69 Wohnungen in Hamburg-Hamm wurden in 2018 begonnen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2018 durchschnittlich 6,50 €/m² nach 6,43 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote mit 7,07 % (Vorjahr 7,04 %) hält sich stabil auf niedrigem Niveau.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	25.895	25.633	24.655
Instandhaltungsaufwendungen	8.806	6.752	6.454
Zinsaufwendungen	3.616	3.459	3.279
Jahresüberschuss	1.567	3.098	1.968

Wir hatten die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die deutliche Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen resultiert daraus, dass ursprünglich als Instandhaltung geplante große Maßnahmen bedingt durch den Boom auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen sehr engen Auftragslage in Hamburg, verschoben wurden. Bei den anderen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Instandhaltungskosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 28,31 €/m² (Vorjahr 27,56 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 6.943 (Vorjahr T€ 464) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Die

Zinsaufwendungen waren einerseits durch die Valutierungen aus der Neubau- und Modernisierungsfinanzierung gestiegen. Mindernd wirken die Zinsdegression und vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	199.932,5	91,48	189.970,0	93,18
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)				
unfertige Leistungen	5.421,9	2,48	5.377,9	2,64
sonstige Posten	13.204,4	6,04	8.527,9	4,18
Gesamtvermögen	218.558,8	100,00	203.875,8	100,00

KAPITAL	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	74.829,6	34,24	70.855,5	34,75
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.274,4	1,04	2.345,4	1,15
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	131.197,9	60,03	119.481,0	58,60
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	10.256,9	4,69	11.193,9	5,50
Gesamtkapital	218.558,8	100,00	203.875,8	100,00

Das Gesamtvermögen und -kapital hat sich um T€ 14.683 gegenüber dem Vorjahr erhöht, welches im Wesentlichen auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und deren Finanzierung zurückzuführen ist. Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 91,48 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital

nahm um T€ 3.974 zu. Davon entfallen T€ 2.609 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 1.365 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,24 % (Vorjahr 34,75 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr 2,21 % gegenüber 2,45 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€	2017 T€
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	8.726,5	6.290,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.470,6	10.615,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.066,4	-12.974,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.540,1	4.228,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.944,3	1.868,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.777,7	2.909,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	7.722,0	4.777,7

CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN	2018 T€	2017 T€
Cashflow nach DVFA/SG	8.726,5	6.290,2
Planmäßige Tilgungen	-5.261,4	-5.206,3
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	3.465,1	1.083,9

¹⁾DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Ergänzt haben wir die Kapitalflussrechnung um die für die Wohnungswirtschaft sehr wichtige Kennzahl „Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen“.

Die Investitionen betreffen im Wesentlichen unsere Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung, die Zinsaufwendungen und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung für diverse Maßnahmen, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 17.333 in 2018 vorgenommen haben, sind für 2019 restliche Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 12.200 für die Modernisierungen und Neubauten vorgesehen. Weiter sind in 2018 eine Umfinanzierung von T€ 475 und Rückzahlungen von Darlehen für vier Wohnanlagen in Höhe von T€ 620 vorgenommen worden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsbericht 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2018 T€	2017 T€
Hausbewirtschaftung	4.974,4	3.450,0
Bautätigkeit	-1.120,2	-845,8
Finanzen	20,0	14,2
Betreuungstätigkeit	0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-776,3	-650,1
Jahresüberschuss	3.098,0	1.968,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Erhöhung des Hausbewirtschaftungsergebnisses 2018 resultiert aus den reduzierten Instandhaltungsaufwendungen und den Erhöhungen der Nutzungsgebühren. Die Erhöhungen der Zinsaufwendungen wirken sich hier gegenläufig aus.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßigen internen Berichterstattungen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch in Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und zusätzlichen Neubauwohnungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forwarddarlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei den Zugängen im Wohnungsbestand aus dem Neubau, den auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinskonditionen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie des Neubaus rechnen wir für 2019 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 27.066, Zinsaufwendungen von T€ 3.429 und Kosten für die Instandhaltung von T€ 8.257. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 2.112. Das geplante Jahresergebnis für 2019 fällt etwas geringer aus als das Jahresergebnis 2018, da die in 2018 nicht durchgeführten Instandhaltungsarbeiten in 2019 geplant sind.

Hamburg, den 16. Mai 2019

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm

Holger Westphal

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.980,00	14.505,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.692.471,15		163.102.135,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.521.448,97		3.607.056,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14		1.226.098,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	35.587,00		40.306,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.942,95		371.582,95
6. Anlagen im Bau	4.086.959,48		20.510.743,98
7. Bauvorbereitungskosten	28.696,17	199.884.109,86	1.067.029,48
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	19.236,39		20.346,12
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	29.398,39	10.162,00
Anlagevermögen insgesamt		199.932.488,25	189.969.966,90
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.421.897,85	5.377.928,77
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.021,07		27.056,50
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.727,73		1.983,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.575,29		5.950,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.399.905,22	2.444.229,31	1.646.285,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.722.000,79		4.777.696,37
2. Bausparguthaben	3.033.457,93	10.755.458,72	2.066.344,32
Umlaufvermögen insgesamt		18.621.585,88	13.903.245,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.754,87	2.605,66
Bilanzsumme		218.558.829,00	203.875.817,59

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.750,00		199.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.179.275,00		12.789.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	38.700,00	14.407.725,00	53.850,00
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.953.675,43		6.643.875,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 309.800,00 €			(196.900,00)
2. Andere Ergebnizrücklagen	52.957.820,95	59.911.496,38	50.680.121,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.277.699,37 €			(1.283.159,58)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.097.919,37		1.968.417,58
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	-2.587.499,37	510.420,00	-1.480.059,58
Eigenkapital insgesamt		74.829.641,38	70.855.455,01
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.004.351,00		2.739.090,00
2. Rückstellungen für Steuern	88.273,00		153.000,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.274.396,80		2.345.381,81
4. Sonstige Rückstellungen	1.488.832,45	6.855.853,25	2.874.251,78
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.390.400,19		86.537.405,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.803.122,41		30.204.499,85
3. Erhaltene Anzahlungen	6.380.922,63		6.216.563,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.531,48		24.451,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.930.699,30		1.803.420,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	313.494,59	136.840.170,60	96.027,82
davon aus Steuern 152.209,89 €			(4.629,98)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 383,45 €			(545,97)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		33.163,77	26.270,35
Bilanzsumme		218.558.829,00	203.875.817,59

2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.633.145,09		24.654.720,42
b) aus Betreuungstätigkeit	3.363,63		3.578,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.962,84	25.647.471,56	12.624,25
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		43.969,08	10.335,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.456.595,87	473.833,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.490.528,16	11.122.287,20
Rohergebnis		15.657.508,35	14.012.133,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.994.965,46		1.870.801,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	484.622,03	2.479.587,49	395.995,83
davon für Altersversorgung 122.867,75 €			(48.513,43)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.737.464,68	4.431.864,05
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.136.178,19	1.255.281,49
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	841,47		1.182,68
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	77.269,35	78.110,82	85.633,36
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 761,89 €			(936,67)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.459.108,65	3.278.604,74
davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 276.583,25 €			(213.668,38)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		84.505,80	153.000,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.838.774,36	2.713.402,44
13. Sonstige Steuern		740.854,99	744.984,86
14. Jahresüberschuss		3.097.919,37	1.968.417,58
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.587.499,37	1.480.059,58
16. Bilanzgewinn		510.420,00	488.358,00

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Hamburg (Reg.-Nr. 4).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Form-

blätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurde nicht von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahrs abgewichen.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurden folgende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

	Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bzw. 5
Wohngebäude	80
Wohngebäude – Neubauten ab 2006	60
Garagen	50
Außenanlagen	10 - 15
Geschäftsbauten	80
Technische Anlagen und Maschinen	
- Photovoltaikanlage	20
- Waschmaschinen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3, 5 bzw. 10

Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit des Erbbaurechts beschrieben, höchstens aber über 80 Jahre.

Bei allen Gewerbeobjekten (steuerpflichtig) wurde der steuerliche Abschreibungssatz von 2 % zugrunde gelegt.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt. Bei umfangreichen Modernisierungen von Wohnanlagen wurde die Nutzungsdauer grundsätzlich neu festgesetzt. Bei Abrissplanungen wurde die Nutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 800,00 netto wurden unverändert im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagespiegel unter „Abgang“ gezeigt.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet. Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4 %.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % und eine Rentensteigerung, die wir mit 1,25 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zugrunde gelegt.

Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 275 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Zum 31.12.2018 wurden **Rückstellungen für Steuern** für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von T€ 88 gebildet.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht bzw. aufgelöst worden sind.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel (siehe Seite 86).

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen vier Großmodernisierungen sowie die restlichen Anschaffungskosten für das ehemalige Erbbaurecht in Ham-

burg-Steilshoop und restliche Herstellungskosten einer in den Vorjahren durchgeführten Modernisierung. Die Umbuchungen betreffen die Anschaffungs- und Herstellungskosten für einen Neubau in Hamburg-Wandsbek als Zugang sowie eines Grundstücksteils in Hamburg-Hamm als Abgang. Der ausgewiesene Abgang bezieht sich auf von der IFB gewährte Zuschüsse für eine in den Vorjahren aktivierte Modernisierung sowie

um den Abgang eines vollständig abgeschriebenem Müllstandplatzes, der im Zuge einer Modernisierung aufgelöst wurde.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen ein Grundstück in Hamburg-Schnelsen einschließlich des Zuganges aus Abrisskosten für ein Einfamilienhaus.

Die Position **Anlagen in Bau** betrifft die Zugänge und Umbuchungen der vorläufigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Neubauten in Hamburg-Wandsbek und Hamburg-Hamm. Ferner sind hier die Anschaffungskosten für ein Grundstück in Hamburg-Hamm

ausgewiesen, welches wir zur Arrondierung mit unserem Neubau in Hamburg-Hamm erworben haben.

Die Position **Bauvorbereitungskosten** enthält die Planungskosten für drei Neubauten und eine Modernisierungsmaßnahme nebst Umbuchungsabgang der vorläufigen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Hamburg-Hamm.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – wie folgt:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.709.351,37	1.137.728,02

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

RÜCKLAGEN	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1. gesetzliche Rücklage	6.643.875,43	309.800,00	6.953.675,43
2. andere Ergebn isrücklagen	50.680.121,58	2.277.699,37	52.957.820,95

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 380.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die in Vorjahren gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 2.274 fortgeführt. Sie betrifft diverse Einzelmaßnahmen und wird voraussichtlich über unseren 10-jährigen Planungszeitraum verbraucht.

Anlagenspiegel

	ANLAGEVERMÖGEN				
	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	320.905,16	44.136,39	38.841,10	0,00	326.200,45
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.494.419,76	6.950.276,06	13.812,15	25.130.985,97	277.561.869,64
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.398.054,71	0,00	0,00	0,00	5.398.054,71
Grundstücke ohne Bauten	1.226.098,73	37.905,41	0,00	0,00	1.264.004,14
Technische Anlagen und Maschinen	261.698,18	3.074,20	2.335,09	0,00	262.437,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309.805,16	9.772,29	32.532,20	0,00	1.287.045,25
Anlagen in Bau	20.510.743,98	7.148.776,88	0,00	-23.572.561,38	4.086.959,48
Bauvorbereitungskosten	1.067.029,48	520.091,28	0,00	-1.558.424,59	28.696,17
	275.267.850,00	14.669.896,12	48.679,44	0,00	289.889.066,68
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	20.346,12	0,00	1.109,73	0,00	19.236,39
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	30.508,12	0,00	1.109,73	0,00	29.398,39
Anlagevermögen insgesamt	275.619.263,28	14.714.032,51	88.630,27	0,00	290.244.665,52

Abschreibungen				Buchwert	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
306.400,16	39.661,39	38.841,10	307.220,45	18.980,00	14.505,00
82.392.284,09	4.478.686,55	1.572,15	86.869.398,49	190.692.471,15	163.102.135,67
1.790.997,74	85.608,00	0,00	1.876.605,74	3.521.448,97	3.607.056,97
0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14	1.226.098,73
221.392,18	7.793,20	2.335,09	226.850,29	35.587,00	40.306,00
938.222,21	125.715,54	31.835,45	1.032.102,30	254.942,95	371.582,95
0,00	0,00	0,00	0,00	4.086.959,48	20.510.743,98
0,00	0,00	0,00	0,00	28.696,17	1.067.029,48
85.342.896,22	4.697.803,29	35.742,69	90.004.956,82	199.884.109,86	189.924.953,78
0,00	0,00	0,00	0,00	19.236,39	20.346,12
0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00
0,00	0,00	0,00	0,00	29.398,39	30.508,12
85.649.296,38	4.737.464,68	74.583,79	90.312.177,27	199.932.488,25	189.969.966,90

Die Zusammensetzung und Entwicklung der **Rückstellungen** ergeben sich aus folgendem Rückstellungsspiegel:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand 01.01. €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Abzinsung / Aufzinsung €	Stand 31.12. €
Rückstellungen für Pensionen	2.739.090,00	93.717,70	103.532,70	0,00	275.076,00	3.004.351,00
Rückstellungen für Steuern	153.000,00	88.273,00	149.232,80	3.767,20	0,00	88.273,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.345.381,81	0,00	70.985,01	0,00	0,00	2.274.396,80
Sonstige Rückstellungen	2.874.251,78	1.277.906,69	2.654.365,15	9.706,23	745,36	1.488.832,45
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.803.249,14	640.838,43	1.731.983,60	0,00	0,00	712.103,97
unterlassene Instandhaltungen	683.201,64	256.412,37	590.619,78	0,00	0,00	348.994,23
gesetzliche Prüfung	30.100,00	30.100,00	29.845,58	254,42	0,00	30.100,00
Betriebskosten-abrechnungen	194.100,00	192.650,00	184.648,19	9.451,81	0,00	192.650,00
Berufsgenossenschafts-beiträge	13.568,00	16.185,00	13.568,00	0,00	0,00	16.185,00
Urlaubsverpflichtungen/ Personalangelegenheiten	11.700,00	31.383,25	11.700,00	0,00	0,00	31.383,25
Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	92.000,00	109.000,00	92.000,00	0,00	0,00	109.000,00
Aufbewahrung	46.333,00	1.337,64	0,00	0,00	-761,89/ 1.507,25	48.416,00
Gesamt	8.111.723,59	1.459.897,39	2.978.115,66	13.473,43	275.821,36	6.855.853,25

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

VERBINDLICH- KEITEN	davon Restlaufzeit				Art der Siche- rung	
	insgesamt	davon Restlaufzeit				gesichert
	€	bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.390.400,19 (86.537.405,29)	5.552.762,17 (5.732.989,25)	21.124.326,61 (19.202.719,08)	67.713.311,41 (61.601.696,96)	94.390.400,19 (86.537.405,29)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.803.122,41 (30.204.499,85)	729.810,91 (630.757,38)	3.616.243,01 (3.280.477,02)	29.457.068,49 (26.293.265,45)	33.803.122,41 (30.204.499,85)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.380.922,63 (6.216.563,78)	6.380.922,63 (6.216.563,78)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	21.531,48 (24.451,27)	8.906,22 (6.421,39)	12.625,26 (18.029,88)	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.930.699,30 (1.803.420,63)	1.806.673,52 (1.794.115,63)	124.025,78 (9.305,00)	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	313.494,59 (96.027,82)	313.494,59 (96.027,82)	-	-	-	-
Gesamt	136.840.170,60 (124.882.368,64)	14.792.570,04 (14.476.875,25)	24.877.220,66 (22.510.530,98)	97.170.379,90 (87.894.962,41)	128.193.522,60 (116.741.905,14)	

* GPR = Grundpfandrecht, Besicherung erfolgt in Form von Buchgrundschulden

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen T€ 5.372 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 19 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen sowie T€ 1.223 aus Versicherungserstattungen. Ferner sind hier T€ 71 aus dem Verbrauch für Bauinstandhaltung ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch T€ 6.752 Instandhaltungsaufwendungen sowie T€ 4.487 für Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten restliche Abrisskosten in Höhe von T€ 132 für zwei Gebäude in Hamburg-Hamm sowie Verwahrenentgelte für liquide Mittel in Höhe von T€ 0,1.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** sind T€ 57 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 275 aus der Aufzinsung und den Aufwendungen aus Zinssatzänderungen von Pensionsrückstellungen sowie T€ 2 aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Modernisierungs- und Neubautätigkeit T€ 7.740 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Die Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen ist vollständig gesichert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ANGESTELLTE	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15,3	6,2
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Gärtner etc.	7	10

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Zahl der Mitglieder
Anfang 2018	4.810
Zugang 2018	363
Abgang 2018	119
Ende 2018	5.054

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 1.390 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 14.179.

Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Monika Böhm
Holger Westphal

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Holger Eschholz (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ronald Fobbe
Torsten Hengstmann
Angela Hoppe
Andreas Krohn
Matthias Schröder

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Jahresüberschuss	3.097.919,37 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-309.800,00 €
Andere Ergebnisrücklage	-2.277.699,37 €
Verbleibender Bilanzgewinn 2018	510.420,00 €

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

4 % auf das Geschäftsguthaben von 12.760.500,00 €	510.420,00 €
---	--------------

Hamburg, den 16. Mai 2019

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.



Monika Böhm

Holger Westphal

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 insgesamt neun Sitzungen durchgeführt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand der Genossenschaft.

In den gemeinsamen Sitzungen unterrichteten die Vorstandsmitglieder den Aufsichtsrat über wichtige Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Fragen wurden intensiv erörtert. Soweit erforderlich, haben wir die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Auch im Geschäftsjahr 2018 stand im Vordergrund der Aktivitäten des Aufsichtsrates die Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Wohnungsgenossenschaft. Mit Hilfe der langfristigen, über 10 Jahre gehenden Finanz- und Investitions-Planung, die ein wichtiges Kriterium der Unternehmensplanung ist, hat sich der Aufsichtsrat den grundsätzlichen Fragen des Unternehmens gewidmet.

Auf Anregung des Prüfungsverbandes beschäftigte sich der Aufsichtsrat in 2018 unter anderem auch mit Compliance Themen. Die gesetzlichen Anforderungen an Unternehmen und deren Aufsichtsorgane sind umfangreicher und komplexer geworden. Ebenso sind auch die Herausforderungen an Aufsichtsrat und Vorstand gestiegen, die rechtlichen Erfordernisse zu beachten sowie die besonderen Anforderungen und Handlungsvorgaben an die interne Organisation sowie das Auftreten am Markt einzuhalten.

Die beiden ständigen Ausschüsse des Aufsichtsrates haben sich, wie bereits in den Vorjahren, intensiv mit den ihnen zugewiesenen Themen befasst.

Der Prüfungsausschuss hat ausführlich die Prüfung des Jahresabschlusses, die Finanz –und Investitions-Planung sowie den Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017 für die Aufsichtsratssitzungen vorbereitet und hierzu auch Gespräche mit dem Prüfungsverband geführt. Grundsätzliche Themen wurden mit den Prüfungsdirektoren und der Prüferin besprochen. Die Vorprüfung des Jahresabschlusses 2017 sowie auch die im Oktober 2018 durchgeführte Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 haben wir gründlich vor- und nachbereitet.

In einer Sondersitzung mit dem Vorstand setzte sich der Prüfungsausschuss mit Fragen des Rechnungswesens und der Sachkonten auseinander.

Der Bauausschuss befasste sich unter anderem mit der Begehung modernisierter Wohnanlagen, unserem aktuellen Neubauprojekt und den Ausschreibungsunterlagen für die Wohnanlage Hammer Baum sowie den Grundsätzen von Ausschreibungen für Lieferungen und Leistungen.

In den im letzten Jahr temporär gebildeten Wahlausschuss für die Vertreterwahl waren gemäß unserer Wahlordnung zwei Mitglieder des Aufsichtsrates eingebunden.

Im Verlaufe des Jahres haben Mitglieder des Aufsichtsrates an Fortbildungen, fachlichen Gesprächen und Erfahrungsaustauschen mit Gremienmitgliedern anderer Genossenschaften teilgenommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates



Holger Eschholz
Aufsichtsratsvorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 68 Jahre
Sparkassenbetriebswirt



Matthias Schröder
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender,
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 57 Jahre
Sparkassenbetriebswirt



Ronald Fobbe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 53 Jahre
Immobilienfachwirt

Seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen ist der Aufsichtsrat ordnungsgemäß nachgekommen.

Der für das Geschäftsjahr 2018 vom Vorstand erstellte Lagebericht sowie der zum 31. Dezember 2018 aufgestellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Inventare und die Erläuterungen wurden gründlich beraten und geprüft.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Vorschriften entsprechend dargestellt wurden.

Auch der Prüfungsverband hat sich im Mai 2019 in einer Vorprüfung mit dem Jahresabschluss 2018 befasst.

Den Ausführungen im Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat uneingeschränkt zu.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2018 erzielten Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Das Ergebnis des Jahresabschlusses 2018 ermöglicht Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Förderungsauftrag satzungsgemäß zu erfüllen. Der Aufsichtsrat begrüßt die vom Vorstand verfolgte Geschäftspolitik, sowohl in den Neubau von bezahlbaren familiengerechten Wohnungen als auch in die Instandhaltung der bestehenden Wohnungsanlagen ausreichend Finanzmittel zu investieren.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass unsere Wohnungsgenossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt ist.

Für die erfolgreiche und engagierte Mitarbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand.

Ein herzliches Dankeschön aussprechen für Ihre geleistete Arbeit möchten wir allen ausgeschiedenen Vertreterinnen und Vertretern und Ersatzvertreterinnen und -vertretern unserer Vertreterversammlung.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit den neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Vertretern und danken Ihnen allen, dass Sie sich für diese Aufgabe zur Verfügung stellen.

An dieser Stelle möchten wir auch unseren vielen ehrenamtlich Tätigen in unserer Genossenschaft ein großes Dankeschön sagen. Ihr Einsatz und Ihre Initiative ist beispielhaft und verdient besondere Erwähnung und Anerkennung.

Hamburg, den 5. Mai 2019

Der Aufsichtsrat
Holger Eschholz, Vorsitzender



Torsten Hengstmann
stellvertr. Schriftführer
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 55 Jahre
Versicherungskaufmann



Angela Hoppe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 61 Jahre
Fachinspektorin für Lebensmittel- und Ernährungshygiene



Andreas Krohn
Schriftführer, Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 64 Jahre
techn. Fernmeldehauptsekretär, Kaufmann

Stiftung Jahresabschluss 2018

Lagebericht 2018

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

Klaus Weise (Vorsitzender)
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende)
Harald Fuchs

Förderausschuss:

Dem Förderausschuss gehören folgende Mitglieder an:
Torsten Hengstmann
Kirsten Weise
Christel Weise

Mitgliedschaften in anderen Organisationen:

Die Stiftung ist Mitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. und der Hamburger Volksbank eG.

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im vergangenen Jahr sind an unsere Stiftung insgesamt 35 Anträge auf Unterstützung gestellt worden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Schulen, Sportvereine und Hilfsorganisationen. Operativ war unsere Stiftung tätig bei der Organisation der Kinderweihnachtsmärchen sowie bei der Übernahme der Internetkosten des Nachbar-Treffs in Hamm und der Service-Wohnanlage „Bernner Au“ und bei der Erstausrüstung des Nachbar-Treffs in der Eckerkoppel. Unsere Stiftung beschäftigt eine Sozialpädagogin in Vollzeit mit 37 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 28 der Anträge für satzungskonform und unterstützungswürdig befunden und es wurde jeweils ein Zuschuss bewilligt.

Der Förderausschuss unserer Stiftung wurde im vergangenen Jahr regelmäßig über die Aktivitäten unterrichtet.

Unsere Stiftung ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamts Hamburg-Nord vom 04.07.2016 als gemeinnützige anerkannt. Sie kann daher für Spenden und Zuwendungen Spendenbescheinigungen ausstellen.

Auch im vergangenen Jahr wurden wieder Spenden an unsere Stiftung überwiesen.

Darstellung der Lage

Die Stiftung verfügt über ausreichend liquide Mittel und war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Langfristige Verbindlichkeiten, die eine Gefährdung der Zahlungsunfähigkeit ergeben könnten, wurden nicht eingegangen. Die Ausgaben der Stiftung werden aus eigenen Erträgen bestritten.

Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahre 2018 rd. € 68.000,00 als Spenden und verzeichnete Zins- und Dividendeneinnahmen von rd. € 40.000,00. Aufgrund der eingegangenen Förderanträge sowie des operativen Geschäftes wurden Zuwendungen in einer Gesamtsumme von rd. € 41.000,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 49.000,00.

Voraussichtliche Entwicklung

Es werden keine Risiken für den Fortbestand der Stiftung gesehen. Die Stiftung beschäftigt eine Mitarbeiterin. Vorstand und Förderausschuss sind ehrenamtlich tätig. Durch die solide Anlage des Stiftungskapitals sind die Erträge gesichert.

Ausblick 2019

Aus dem Mittelvortrag, den planmäßigen Zins- und Dividendeneinnahmen und den Spendenzusagen der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. stehen der Stiftung ausreichend Mittel zur Verfügung. Die verfügbaren Mittel der Stiftung sollen im Geschäftsjahr 2019 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

Weiterhin wird die begonnene Zusammenarbeit mit Stiftungen anderer Genossenschaften noch verstärkt.

Hamburg, 31. Januar 2019

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -


Klaus Weise Monika Böhm Harald Fuchs

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		412,73	7.107,09
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		1.000.412,73	1.007.107,09
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		23.364,00	0,00
Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel		22.012,43	36.873,19
Umlaufvermögen insgesamt		45.376,43	36.873,19
Bilanzsumme		1.045.789,16	1.043.980,28

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		1.000.000,00	1.000.000,00
Ergebnisrücklagen		30.000,00	24.700,00
Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2017	24.700,00		(40.800,00)
Einstellung in die Rücklagen (Vorjahr: Entnahme in die Rücklagen)	5.300,00		(-16.100,00)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag (Vorjahr: Jahresfehlbetrag einschl. Gewinnvortrag)	5.470,60		-16.009,52
Einstellung in die Rücklagen (Vorjahr: Entnahme aus den Rücklagen)	5.300,00	170,61	16.100,00
Eigenkapital insgesamt		1.030.170,61	1.024.790,48
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		4.397,00	5.102,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.221,55		14.087,80
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		11.221,55	14.087,80
davon aus Steuern 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		1.045.789,16	1.043.980,28

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Spendeneinnahmen	67.868,23	50.780,20
Sonstige betriebliche Erträge	1.663,74	2.367,73
Löhne und Gehälter	48.918,15	34.327,00
Abschreibungen	6.694,36	8.619,53
Aufwendungen lt. Stiftungssatzung	40.734,65	57.929,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.312,68	7.825,56
Erträge aus Finanzanlagen/Beteiligungen	39.900,00	39.900,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	5.772,13	-15.653,45
Sonstige Steuern	392,00	392,00
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	5.380,13	-16.045,45
Gewinnvortrag	90,48	35,93
Einstellung in die Rücklagen (Vorjahr: Entnahme aus den Rücklagen)	5.300,00	-16.100,00
Bilanzgewinn	170,61	90,48

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Stiftung hat ihren Sitz in Hamburg und ist anerkannt durch Bescheid vom 23. September 2002 der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der

ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des BilRUG aufgestellt und die Satzungsbestimmungen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

Von bestehenden Ansatzwahlrechten wird nur Gebrauch gemacht, soweit aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften eine Aktivierungs- bzw. Passivierungspflicht besteht.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungskosten angesetzt.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurde bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3-5 Jahren zugrunde gelegt.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Bankguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bilanz wird aufgestellt unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

ANLAGEVERMÖGEN

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Geschäftsausstattung	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	35.488,21	6.694,36	0,00	42.182,57	412,73	7.107,09
Anlagevermögen gesamt	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	35.488,21	6.694,36	0,00	42.182,57	412,73	7.107,09

Das **Stiftungskapital** der Stiftung beträgt € 1.000.000,00 und wurde in voller Höhe von der Stifterin „Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.“ erbracht.

Das Stiftungskapital betrug ursprünglich € 500.000,00. Durch fünf Zustiftungen erhöhte sich das Stiftungskapital auf € 1.000.000,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** bestehen insbesondere für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten und Urlaubsverpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.221,55 (14.087,80)	11.221,55 (14.087,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	11.221,55	11.221,55	0,00	0,00
(Vorjahreszahlen in Klammern)	(14.087,80)	(14.087,80)	(0,00)	(0,00)

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 67.868,23 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.663,74 enthalten.

In den **Erträgen aus Beteiligungen** werden im Wesentlichen die Dividende für die erworbenen Geschäftsanteile bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 40.181,83.

D. Ergänzende Angaben

Die Stiftungsvorstandsmitglieder und die Mitglieder des Förderausschusses üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich eine Arbeitnehmerin beschäftigt.

Vorstand

Satzungsgemäß besteht der Vorstand aus mindestens drei und höchstens sieben Personen; jeweils zwei von ihnen, wovon einer der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende sein muss, sind gemeinsam vertretungsbefugt.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum an:
Klaus Weise (Vorsitzender), Kaufmann
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende), Kauffrau
Harald Fuchs, Kaufmann

Förderausschuss

Der Förderausschuss besteht aus bis zu 15 Personen, die vom Vorstand der Stiftung berufen werden. Der Förderausschuss unterstützt und berät den Vorstand in seiner Tätigkeit.

Aufsichtsbehörde

Die Stiftung untersteht der Staatsaufsicht nach Maßgabe des für Stiftungen geltenden Rechts. Aufsichtsbehörde ist die Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg – Referat für Stiftungsangelegenheiten.

Hamburg, den 31. Januar 2019

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

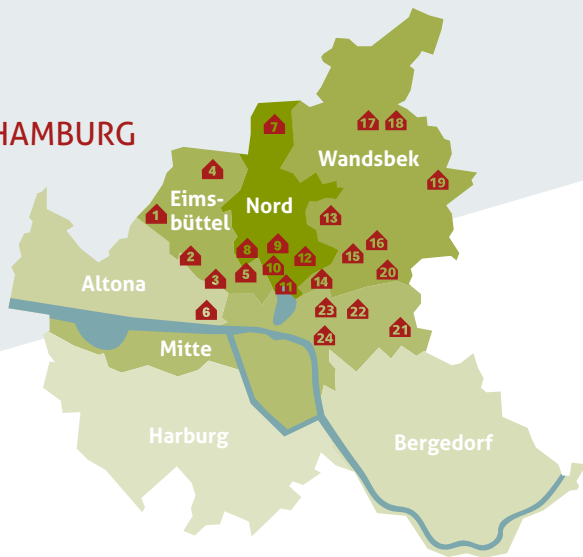

Klaus Weise
 
Monika Böhm
 
Harald Fuchs

Wohnungsbestand

Stand Januar 2019

VE		Wohnungen	Gewerbe	Gemeinschaftsraum	Garagenplätze	Stellplätze im Freien	Bezugsdatum
10	20253 HH, Mansteinstr. 20 - 26	57	1				1908/1952
20	20535 HH, Stoeckhardtstr. 22 - 26	30					1952
30	20535 HH, Stoeckhardtstr. 28, Moorende 2 und 4	26	3				1952
40	22049 HH, Probsteier Str. 10 - 16, Dithmarscher Str. 42 + 44	53	2		1		1952
50	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 5, Garbestr. 3, 4, 5, 6	47	1	1			1922
60	20144 HH, Garbestr. 7, 8, 9, 10, 11	55					1922
70	20144 HH, Garbestr. 12, Bundesstr. 87 - 93	54	1				1925
80	20144 HH, Bundesstr. 85, Gustav-Falke-Str. 7 - 13	54	1				1925
90	22087 HH, Comeniusplatz 1, 2, 3, 4, Angerstr. 40 + 42	59	1				1952
110	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 48-56, 60-70, Helene-Lange-Str. 6-10, Schlankreye 30+32	169	2				1927
130	20535 HH, Von-Heß-Weg 1-17, Horner Weg 61, Am Elisabethgehölz 12	114	1				1951
141	20535 HH, Sievekingsallee 103 + 105, Perthesweg 1 - 9	66	3				1930/1949
142	20535 HH, Perthesweg 11 a, 11 - 17, Hanfftsweg 12 + 14	74					1951
150	22299 HH, Buchsbaumweg 3 - 17, Efeuweg 3, 22297 HH, Braamkamp 14 + 16	132	2				1930
161	22111 HH, Horner Weg 247, Bei den Zelten 1 - 3	34					1950
162	22111 HH, Bei den Zelten 5 - 9	48					1951
180	20535 HH, Smidtstr. 2 + 4, Quellenweg 29 + 31, Perthesweg 23 + 27	95	1				1950
201	20535 HH, Smidtstr. 3 + 3 a	18			1		1949
202	20535 HH, Smidtstr. 1, Quellenweg 25 + 27	28			1		1949
210	22525 HH, Wittenmoor 11 a+b, 13 a+b, 15 a-c	39					1952
220	22417 HH, Stockflethweg 113 + 115	3					1952
230	22083 HH, Bachstr. 93 - 105, Mozartstr. 36	73	2				1953
240	22307 HH, Langenfort 2, 4, 8-14+18, Bendixenweg 1, Fuhlsbüttler Str. 260-268	74	5				1953
250	22089 HH, Peterskampweg 71 - 79, 20535 HH, Griesstr. 22	42	2				1954
260	20535 HH, Saling 14 - 18	24					1954
270	20535 HH, Stoeckhardtstr. 10 - 20	51			20		1954
280	20535 HH, Stoeckhardtstr. 17 - 27, Sievekingdamm 60	52	1	1			1955
290	20535 HH, Stoeckhardtstr. 1 - 5, Carl-Petersen-Str. 91	23	1		21		1955
300	20535 HH, Palmerstr. 1 - 7, Carl-Petersen-Str. 33	41					1955
310	20251 HH, Heider Str. 16 - 22	36					1955
320	20535 HH, Sievekingdamm 32 - 38	32					1956
330	20535 HH, Carl-Petersen-Str. 73 - 75, 81 a - c, 85 a - c	68	1				1956
340	20535 HH, Stoeckhardtstr. 11 a-c, Carl-Petersen-Str. 87 a+b, 89 (Laden)	51	1				1957
350	20535 HH, Stoeckhardtstr. 2 - 6, Carl-Petersen-Str. 99	24	2				1957
360	20535 HH, Ohlendorffstr. 7 + 9	16					1958
370	20535 HH, Palmerstr. 10 - 16	24					1958
380	22089 HH, Hasselbrookstr. 112 + 114	16					1959
390	22527 HH, Wittkoppel 41 a - c, 43 a - c, 45 a - c	54			18		1961
400	20537 HH, Hammer Baum 2	0			77		1962
410	22083 HH, Heitmannstr. 23 + 25	12					1962
420	22459 HH, Wendlohstr. 20 a - d, An der Lohe 1 a - d	48			12	17	1963
430	20535 HH, Palmerstr. 4	16					1963
440	22395 HH, Saseler Mühlenweg 30, 30 a + b, Zinnkrautweg 2 - 10	48			17	7	1965
450	22523 HH, Pflugacker 2 a - d, 4 a - d, 6 a - d	96			50	21	1966

HAMBURG



- | | | |
|----------------|---------------|-------------------|
| 1 Eidelstedt | 9 Winterhude | 17 Sasel |
| 2 Stellingen | 10 Uhlenhorst | 18 Volksdorf |
| 3 Eimsbüttel | 11 Hohenfelde | 19 Rahlstedt |
| 4 Niendorf | 12 Barmbek | 20 Jenfeld |
| 5 Harvestehude | 13 Steilshoop | 21 Billstedt |
| 6 Altona | 14 Eilbek | 22 Horn |
| 7 Langenhorn | 15 Wandsbek | 23 Hamm |
| 8 Eppendorf | 16 Farmsen | 24 Rothenburgsort |

VE

Wohnungen
Gewerbe
Gemeinschaftsraum
Garagenplätze
Stellplätze im Freien
Bezugsdatum

VE	Wohnungen	Gewerbe	Gemeinschaftsraum	Garagenplätze	Stellplätze im Freien	Bezugsdatum	
460	22119 HH, Heinrich-Kaufmann-Ring 1 - 11	48			26	1967	
470	22119 HH, Georg-Blume-Str. 20 - 38	68			16	1968	
480	22301 HH, Gellertstr. 14	3				1922	
490	22525 HH, Wittenmoor 10 - 16	72		13	25	1970	
500	22145 HH, Nydamer Weg 33 - 41, Meiendorfer Str. 41 + 41 a	54			33	1971	
510	22523 HH, Hellasweg 25 - 28, Furchenacker 3 a - d	36		18	2	1972	
520	22309 HH, Borcherting 46 + 48	30		13	14	1975	
530	22765 HH, Max-Brauer-Allee 118 + 120	20			20	1978	
540	22767 HH, Hospitalstr. 122 + 124	16			16	1981	
550	20537 HH, Grevenweg 11 - 23	56				1981	
560	22147 HH, Grömitzer Weg 26 a - c, 28 a + b, 30 a + b	42				1961	
570	22083 HH, Beethovenstr. 24	8				1957	
580	22459 HH, Wendlohstr. 33 a - d	22			13	1961	
590	22767 HH, Hospitalstr. 116 + 120	17			1	1987	
600	20539 HH, Ausschläger Allee 36 - 42	61			48	1983	
610	22393 HH, Karl-Ahrens-Weg 35 - 45	44		24	11	1987	
620	22393 HH, Kunastr. 6, 6 a - c	36			28	1985	
630	22523 HH, Lohwurt 25 - 31	44		18	17	1991	
640	22765 HH, Bodenstedtstr. 19-25, Schnellstr. 20	59		39	2	1993/1994	
650	22041 HH, Königsreihe 33	8				1955	
660	22043 HH, Barsbüttler Str. 40 - 42, Bruhnröggrenredder 1-7	54	1		43	1994	
670	22047 HH, Schneeglöckchenweg 30-32	10		5		1973	
680	22395 HH, Moorbekring 10-16 a, 34-34 b, 43-51	73		59		2000	
690	22087 HH, Landwehr 34, Comeniusplatz 5	6	5	26		1998	
700	22395 HH, Saseler Mühlenweg 28 a - l	15		15		2004	
710	22523 HH, Pflugacker 2 e + 6 e	23				1998	
720	22041 HH, Wandsbeker Königstr. 65-69	101	4	2	31	12	2001
730	20257 HH, Lindenallee 30-32	20					1958
740	22111 HH, Hauskoppel 12, 14, 14 a, 14 b, 16	52			42		1997
750	22041 HH, Von-Hein-Str. 5	9	1		1	2	1955
760	22523 HH, An der Feldmark 1-37, Kieler Straße 654-658	93		1	49		2006
770	22149 HH, Am Sooren 97-101	22				19	2013
780	20535 HH, Palmerstraße 13 + 15	14	1		5	13	1994
790	22159 HH, Berner Heerweg 137/Buchnerweg 20	69	2	2	22		2013
800	22159 HH, Berner Heerweg 10	10				10	2009
830	22303 HH, Alter Güterbahnhof 12 e + f, 13 e + f	34			27		2013
840	22047 HH, Eckerkoppel 170-180	109		1	69		2018
*860	22850 Norderstedt, Am Ochsenzoll 25	3			1	3	1937/1993
*870	22305 HH, Starstraße 55	3			1		1955
880	22419 HH, Ochsenweber Str. 39-43/Kesselflickerweg 2-8	57	1	2		25	2014
910	22089 HH, Tiecksweg 6	13					2015
930	22047 HH, Walddörferstraße 197 + 197 a	29			11		2017
Gesamt		3.739	49	10	707	444	

*Fremdverwaltung

Vertreter

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter	
1	1 Oliver Raddatz 2 Katrin Gauler 3 Fred Hartwigsen 4 Stefan Gennermann 5 Reimer Tenzer 6 Peter Voß-Suhrke	7 Björn Jettka 8 John Gruel	1 Uwe Jachtner 2 Margrit Latze 3 Heidi Barnickel-Tschopp 4 Felix Sonntag 5 Solveig Urbahn 6 Manfred Lichniak 7 Thomas Samboll
2	1 Elke Kuhlwilms 2 Anja Malcherek 3 Felix Börnchen	4 Holger Beckmann 5 Dirk von Ahn 6 Peter Timmann	1 Michael Bernegger
3	1 Kirsten Weise 2 Peter Börnchen 3 Frank Behrendt	4 Christian Peters 5 Jan Büchner	1 Gertrud Butscher 2 Patrick Graffeille 3 Markus Jaap
4	1 Christel Pietruszka 2 Hans-Joachim Kannenberg 3 Johann Meyenburg 4 Marietta Wulze 5 Peter Schultz	6 Markus Messer 7 Axel Lewitz 8 Petra Erzigkeit 9 Karsten Werner	1 August Oelkers
5	1 Ute Memmert 2 Werner Müller 3 Berend Boje 4 Birgit Brombacher	5 Jens Wolfhagen 6 Norbert Althansel 7 Jens Völker	1 Carsten Eschholz 2 Holger Gunske 3 Sven Christiansen
6	1 Heidemarie Grebien 2 Hilde Neuenfeldt 3 Bernd Niklas-Odenwald	4 Erwin Ruland 5 Walter Krause	
7	1 Walter Rebbin 2 Erika Sommerfeld 3 Bärbel Bockholdt 4 Ursula Krohn 5 Kim Martin Jung	6 Gerhard Hoyer 7 Rainer Dachs 8 Carola Dendtler 9 Heinz-Dieter Schönau 10 Richarda Kotzem	1 Joachim Schaefer 2 Guido Beer
8	1 Ingrid Lewandowski 2 Ghennadii Braghinschi 3 Peter Buschmann	4 Sybille Fotheringham 5 Annegret Walter 6 Stephan Gruber	1 Lukas Michahelles 2 Jens Heinsen-Boutsarath
9	1 Marilene Schubert 2 Christel Weise 3 Angela Hansen 4 Horst Schröder	5 Werner John 6 Norbert Stadie 7 Horst Messer	

Gedenken

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Erwin Ahrens
Bernd Alexander
Horst Beyer
Joachim Blümel
Klaus Jürgen Boldau
Ralf Braun
Gerhard Breitzke
Hans-Günter Bremer
Herbert Bretschneider
Helga Martha Clauß
Dorothea Dauve
Sabine Dühning
Karl Eggert
Gerhard Ehlers
Karl-Heinz Elsner
Elisabeth Fastert
Hartmut Glaesz
Erika Gote
Reinhard Hahne
Andreas Hedtke
Hildegard Heinrich

Heinrich Helk
Ingrid Horneburg
Hiltrud Jacobi
Elli Irma Jahncke
Tamara Kafarova
Ingrid Karkotz
Hildegard Killat
Herta Kühne
Maria Kunna
Margarethe Lange
Klaus-Dieter Lehmbeck
Carl Heinz Lentz
Walter Lenz
Jürgen Müller
Gisela Niemann
Uwe Oellerich
Elvira Passing
Dietmar Ratuschni
Reinhardt Richter
Erna Ritter
Gerhard Samptleben

Urte Sautter
Renate Schalow
Katharina Scheidt
Edelgard Schlegel
Eleonore Schlesiger
Karl-Heinz Schmidt
Gerhard Schwedhelm
Rolf Sethmann
Karl-Heinz Soppart
Wolfgang Timm
Ida Wallich
Erzebet Weißler
Anke Wittmaack
Albert Woehe
Gerhard Wolff
Jürgen Wutkowski
Willi Zeh
Klaus Zehden
Ursula Zenke

Trauer um Gerhard Ehlers

Voller Dankbarkeit und Respekt nehmen wir Abschied von unserem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Gerhard Ehlers, der am 12. Dezember 2018 im Alter von 81 Jahren verstarb.

Im Juni 1969 wurde Gerhard Ehlers in den Aufsichtsrat unserer Wohnungsgenossenschaft gewählt und 1976 zum Vorsitzenden ernannt. In seinen 31 Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender trug er wesentlich dazu bei, dass unsere „1904“ zu einem modernen und leistungsfähigen Unternehmen reifen konnte. Bis zu seinem Ausscheiden im Jahr 2007 hat er unsere Genossenschaft mitgeprägt und den Vorstand fördernd, kollegial und auch kritisch begleitet. Er unterstützte die Gründung unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ und arbeitete von 2002 bis 2007 ehrenamtlich als Mitglied im Vorstand.

Gerhard Ehlers war Genossenschaftler aus Überzeugung und hat mit großem persönlichem Engagement am Erfolg unserer Wohnungsgenossenschaft und unserer Stiftung mitgewirkt. Im Mittelpunkt stand dabei für ihn immer das Wohl unserer Mitglieder sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Wir trauern um einen hoch geschätzten und liebenswerten Kollegen. Unsere tiefe Anteilnahme gilt seiner Frau und seiner Familie.



**Vorstand, Aufsichtsrat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -**

Gemeinsam stark

Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele. Nach dieser Maxime legte Friedrich Wilhelm Raiffeisen den Grundstein für das Genossenschaftswesen in Deutschland. Das ist zwar 200 Jahre her, hat aber nichts an Wahrheit verloren. Das sehen wir an der Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen, Verbänden und Kooperationspartnern.



Mitgliedschaften und Beteiligungen:

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Berlin

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.
Hamburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland
Berlin

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt

Agentur für zeitgemäßes Bauen e.V.
Kiel

Hamburger Volksbank eG
Hamburg

Sparda Bank Hamburg eG
Hamburg

PSD Bank Hamburg eG
Hamburg

GäWoRing e.V.
in Arnshagen, Baden Baden, BadKarlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Koblenz, Kulmbach, Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg, Singen-Konstanz-Ludwigshafen am Bodensee, Stuttgart, Zürich/Schweiz

Trägerverbund Hamburger Osten
Hamburg

Schufa
Wiesbaden

Kooperationen:

WohnPus3
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. – Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG – Baugenossenschaft dhu eG

elim
Freie evangelische Gemeinde Norddeutschland

Martha Stiftung

Baugemeinschaft Kiwitmoor

Baugemeinschaft Tieksweg

Über diesen Bericht

Inhalt und Geltungsbereich

Dieser Bericht informiert über die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. Neben wirtschaftlichen Kennzahlen und Prüfungsberichten werden Visionen, Ziele und konkrete Beispiele vorgestellt, die die unternehmerische Verantwortung und das Engagement in Hinblick auf Soziales, Umwelt und Gesellschaft dokumentieren. Der Berichtszeitraum erstreckt sich vom 1. Januar 2018 bis zum 31. März 2019. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2020.

Sprachregelung

Die Gleichstellung der Geschlechter ist bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eine Selbstverständlichkeit. Im Interesse der Lesbarkeit wird im Text die männliche bzw. geschlechtsneutrale Form verwendet. Selbstverständlich sind damit alle Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner gemeint.

Richtlinien

Die Themenauswahl der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich im Kern an den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI), Leistungslevel 4, sowie an den Vorschlägen für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft des Branchenverbands GdW. Ausgangsbasis für die branchenspezifischen Empfehlungen bildeten das Sustainability-Reporting Framework der GRI, das Corporate Social Responsibility-Berichtskonzept des European Housing Network (EURHONET) sowie eine Auswertung veröffentlichter wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeits- und Corporate Social Responsibility-Berichte. Der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht entspricht somit in weiten Teilen den Leitlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.



Kontakt

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Landwehr 34
22087 Hamburg
Tel. 040 423008-0
Fax 040 423008-44
info@1904.de
www.1904.de

Öffnungszeiten

Montag - Donnerstag 07:30 - 17:00 Uhr
Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

Unser Mitarbeiterteam beantwortet Ihnen gerne Ihre Fragen. Rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle.

Unter www.1904.de finden Sie alles Wissenswerte über unsere Genossenschaft und unsere Stiftung. Hier veröffentlichen wir auch regelmäßig unsere aktuellen Wohnungsangebote.

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 - Nachbarn helfen Nachbarn -

Landwehr 34
22087 Hamburg
Tel. 040 423008-0
Fax 040 423008-44
stiftung@1904.de
www.1904.de/stiftung

Wir freuen uns auch über Spenden.

Spendenkonto:

Hamburger Volksbank eG
IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09
BIC GENODEF1HH2

Eine Spendenbescheinigung wird jedem Spender zugestellt.

Danksagung

Unser besonderer Dank gilt den Familien aus der Eckerkoppel, die uns Einblick in ihr Leben und ihre Wohnungen gewährt haben.

Impressum

Text:

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. mit Unterstützung von E. v. Lewartowski-Jansen
www.magazinschmiede.de

Layout

mitra Kommunikationsagentur GmbH
www.mitra.hamburg

Druck

Unser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Bildnachweis

1904: S. 9 (2), 17, 24 (1), 38, 50, 58, 59, 107 / Hermann Jansen: Titel, S. 4, 6 (1), 7 (1), 24 (2), 25, 52, 55, 60, 61, 92 (2), 93 (2), 103 / freepik: S. 2, 3, 5, 21, 22, 39 (1), 105 / mitra Kommunikation: S. 6 (2), 28, 29, 31 (1), 32, 34 (1), 35 (2), 51 (1) / BRILLUX: S. 7 (1), 37, 39 (1) / Luftbild Crew: S. 8 (1), 31 (1), 34/35 (1) / VorleseVergnügen, Christian Kalnbach: S. 8 (1), 57 / correctiv: S. 23 / Dörthe Hagenguth: S. 46 (1) / Jochen Quast: S. 8 (1), 46 (1) / KIWI.KI GmbH: S. 49 / GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord: S. 51 (1) / 100 Jahre Schumacher Stadtplanung für den Dulsberg: S. 71 (1) / Hamburger Volksbank: S. 92 (1) / Angela Hoppe: S. 93 (1) / shutterstock: S. 7 (1 Arthimedes), 10 (IR Stone), 15 (Patricia Hofmeester), 26 (ERinG), 36 (elenabsl), 39 (1 elenabsl), 40-44 (oatawa), 62 (TunedIn by Westend61), 66-68 (Arthimedes), 72 (Arthimedes), 104 (linear_design) / fotolia: S. 9 (1 JFL Photography), 16 (saiko3p), 47 (baluhh), 63-65 (polymanu), 70 (Jost Jahn), 71 (1 tai111) / photocase: S. 71 (1 style-photographs)



Dieses Logo ist das Markenzeichen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Unter diesem Zeichen ist eine gemeinsame Infoline eingerichtet worden, unter der sich Wohnungssuchende um freie Wohnungen bewerben können:

Infoline 0180 2244660 / www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Landwehr 34

22087 Hamburg

Tel. 040 423008-0

Fax 040 423008-44

info@1904.de

www.1904.de